
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有福邦控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購福邦控股有限公司證券之邀請或要約。



Fulbond Holdings Limited

福邦控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1041)

**(1) 關於收購ALLYWING INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本及
出讓其股東貸款之
非常重大收購事項及關連交易**

(2) 根據特別授權配售第二批可換股票據

及

(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



GUANGDONG SECURITIES LIMITED

董事會函件載於本通函第8至39頁。獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就收購事項及配售第二批可換股票據致獨立股東之推薦意見）載於本通函第40頁。粵海證券有限公司函件（當中載有其就收購事項及配售第二批可換股票據致獨立董事委員會及獨立股東之意見）載於本通函第41至61頁。

福邦控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一零年七月二十日（星期二）上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會或其任何續會，股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥表格，並盡快惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

香港，二零一零年六月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	40
粵海證券函件	41
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — 目標公司之財務資料	IIA-1
附錄二B — 西安遠聲之財務資料	IIB-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團之其他財務資料	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 中國房地產行業監管概覽	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議收購待售股份及股東貸款
「收購協議」	指	買方及賣方於二零一零年六月一日就收購事項而訂立之有條件協議
「收購完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「附屬協議」	指	成都宏邦股東與賣方於二零一零年五月二十八日就支付購地價而訂立之協議
「該公告」	指	本公司於二零一零年六月九日就收購事項及配售第二批可換股票據而刊發之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般公開營業之任何日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「增資協議」	指	目標公司及成都宏邦於二零一零年五月二十八日就增資第二階段而訂立之協議
「注資」	指	目標公司根據增資協議將就增資第二階段向西安遠聲注入資金人民幣30,000,000元
「成都宏邦」	指	成都宏邦投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

釋 義

「本公司」	指	福邦控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成日」	指	先決條件達成後五個營業日內之日期（或買方及賣方在收購完成前可能協定之其他日期）
「先決條件」	指	收購協議之先決條件，其詳情載於本通函「先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「轉換股份」	指	於行使福邦可換股票據所附之轉換權時將予發行之該等本公司股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨收購完成後之本集團
「現有可換股票據」	指	發行在外本金總額250,000,000港元之第一批可換股票據
「現有第三方貸款」	指	西安欣融科技實業（集團）有限公司及西安聯合信息技術股份有限公司分別結欠中國一間金融機構本金額為人民幣51,000,000元及人民幣23,500,000元之貸款
「增資第一階段」	指	透過成都宏邦全權作出之注資將西安遠聲之註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣20,000,000元

釋 義

「第一批可換股票據」	指	本公司分別於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日分兩批向票據持有人發行本金總額450,000,000港元於到期日到期之可換股可贖回票據
「福邦可換股票據」	指	本公司將予發行本金總額最多達800,000,000港元於到期日到期之可換股可贖回票據，包括第一批可換股票據及第二批可換股票據
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海證券」或 「獨立財務顧問」	指	粵海證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第一類（證券交易）、第二類（期貨合約交易）、第四類（就證券提供意見）、第六類（就機構融資提供意見）及第九類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為獲委任以就收購事項及配售第二批可換股票據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就收購事項及配售第二批可換股票據向獨立股東提供意見而成立之獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人士以外之股東
「土地」	指	土地甲及土地乙
「土地甲」	指	中國西安市未央區之一幅土地，地盤面積約為134,357平方米，作住宅用途
「土地乙」	指	中國西安市未央區之一幅土地，地盤面積約為19,739平方米，作商業用途

釋 義

「土地押記」	指	以一間金融機構為受益人作出之土地押記，作為現有第三方貸款之保證
「土地合約」	指	西安遠聲及西安市國土資源局於二零零八年二月一日分別就土地甲及土地乙訂立之國有土地使用權出讓變更協議（編號：18233-1及18233-3）（經彼等各自之補充協議（編號：18233-2及18233-4）修訂及補充）
「最後實際可行日期」	指	二零一零年六月二十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	為考慮及批准（其中包括）配發及發行第二批可換股票據項下轉換股份之特別授權而確定召開本公司股東特別大會之日期後三個曆月屆滿當日，或倘該日並非營業日，則為緊接之前一個營業日
「到期日」	指	二零一二年十二月二十八日，即首次發行福邦可換股票據日期起三個年度屆滿當日
「新合營公司協議」	指	目標公司及成都宏邦在收購完成前就西安遠聲將予訂立之新合營公司協議
「新合營公司章程」	指	目標公司及成都宏邦在收購完成前就西安遠聲將予訂立之西安遠聲新公司章程
「票據持有人」	指	福邦可換股票據之持有人

釋 義

「期權價格」	指	代價及額外股東貸款之本金額，連同其按相等於中國人民銀行於完成日至行使認沽期權時買賣完成待售股份及新股東貸款之日期期間不時所報之放貸利率計算之應計利息
「承配人」	指	配售事項下之承配人
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議按盡力基準配售福邦可換股票據
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類（證券交易）受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零九年八月六日就配售事項而訂立之有條件配售協議（經相同訂約方分別於二零零九年九月二十四日及二零一零年六月二日作出之附函所補充及修訂）
「配售通函」	指	本公司於二零零九年九月二十八日就配售事項向股東發出之通函
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「買方」	指	Good Base Investments Limited（鴻基投資有限公司），為本公司之全資附屬公司
「認沽期權」	指	賣方根據收購協議向買方授出之期權，以要求賣方按期權價格向買方購回待售股份及新股東貸款
「待售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之1股股份，相當於目標公司全部已發行股本

釋 義

「增資第二階段」	指	透過目標公司根據增資協議作出之注資將西安遠聲之註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣50,000,000元
「第二批可換股票據」	指	本公司根據配售協議將予發行本金總額最多350,000,000港元於到期日到期之可換股可贖回票據
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議及據此擬進行之交易及發行第二批可換股票據以及特別授權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元之普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃所授出之可認購股份之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零一年十一月十九日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成日到期之結欠賣方之股東貸款，為免息及須按要求償還
「特別授權」	指	根據將於股東特別大會上提呈之股東決議案授出發行及配發於轉換第二批可換股票據時須交付之有關轉換股份數目以滿足第二批可換股票據持有人之所有轉換權之授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	Allywing Investments Limited (榮邦投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司 (即西安遠聲，其股權將由目標公司根據增資協議認購)
「賣方」	指	張曦，本公司執行董事兼主席
「認股權證」	指	本公司以每單位0.001港元之價格發行之最多達1,500,000,000份非上市認股權證，每份認股權證賦予其持有人權利可於二零零八年一月二十一日 (即認股權證之發行日) 起計三十個月期間內任何時間，以每股0.026港元之認購價 (可予調整) 認購一股股份
「西安遠聲」	指	西安遠聲實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣按人民幣1.00元兌1.14港元之匯率換算為港元；美元按1.00美元兌7.75港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。

如本通函所述中國實體之中文名稱與其英文譯名不一致，概以其中文名稱為準。



Fulbond Holdings Limited

福邦控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1041)

執行董事：

張曦先生 (主席)

陳碧芬女士 (董事總經理)

楊國瑜先生

李新民先生

關錦鴻先生

華宏驥先生

獨立非執行董事：

康寶駒先生

于濱先生

馬燕芬女士

梁凱鷹先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港中環

皇后大道中99號

中環中心28樓2807室

**(1) 關於收購ALLYWING INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本及
出讓其股東貸款之**

非常重大收購事項及關連交易

(2) 根據特別授權配售第二批可換股票據

及

(3) 股東特別大會通告

緒言

於二零一零年六月九日，本公司宣佈(a)買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意以代價收購待售股份及股東貸款；及(b)本公司擬進行配售第二批可換股票據。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項及配售第二批可換股票據之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項及配售第二批可換股票據向獨立股東提供之推薦意見；(iii)粵海證券就收購事項及配售第二批可換股票據而致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標公司及西安遠聲之財務資料及經擴大集團之備考財務資料；(v)經擴大集團之物業權益估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

收購協議

日期

二零一零年六月一日

訂約方

買方： Good Base Investments Limited (鴻基投資有限公司)，本公司之全資附屬公司

賣方： 張曦先生，本公司執行董事兼主席

將予收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方購買待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及股東貸款。

於籌備收購事項時，目標公司與成都宏邦於二零一零年五月二十八日訂立增資協議，據此，目標公司已同意向西安遠聲注資；及完成增資協議項下之增資第二階段為收購完成先決條件之一。於最後實際可行日期，增資第二階段已獲西安市發展和改革委員會批准，而西安遠聲正就增資第二階段自有關中國政府機構取得所有其他必要批文。於增資第二階段完成後，目標公司及成都宏邦將分別擁有西安遠聲之60%及40%股權，而西安遠聲持有土地之土地使用及開發權。

代價

就待售股份及股東貸款之應付代價總額為人民幣284,848,920元(約相等於324,727,769港元)，須由買方於完成日按港元兌人民幣匯率(即中國銀行(香港)於緊接完成日一個營業日營業時間結束時所報賣出匯價及買入匯價之平均值)以港元現金支付予賣方，惟買方應付之代價總額無論如何不得超過330,000,000港元。

董事會函件

代價乃由訂約雙方按公平原則磋商並考慮(i)由獨立估值師資產評值顧問有限公司釐定土地之評估價值；及(ii)賣方就收購西安遠聲之60%股權所有權而應付之總代價(包括增資協議項下注資人民幣30,000,000元(約相等於34,200,000港元)及附屬協議項下購地價人民幣254,848,920元(約相等於290,527,769港元))而釐定。

於二零一零年四月三十日，於獨立估值師按比較法編製之估值報告(載於本通函附錄五)中所列示之土地之評估價值為約人民幣470,000,000元(約相等於535,800,000港元)。目前，西安遠聲之賬冊僅反映土地之原始成本，而非土地重估之價值。

本集團擬透過內部資源及／或發行第二批可換股票據之所得款項支付代價，有關詳情載於本通函「配售第二批可換股票據」一節。

先決條件

收購完成須待悉數達成或豁免下列先決條件(除下文不可豁免之第(i)項條件外)後，方可作實：

- (i) 根據上市規則，獨立股東須於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行之所有交易；
- (ii) (以買方可能全權酌情認為就為買賣待售股份及股東貸款提供資金而言屬必要的情況下)妥為完成配售本金總額為350,000,000港元的第二批可換股票據或其任何部分；
- (iii) 增資第一階段須已妥為完成及悉數支付且取得中國相關政府機構對增資第一階段之批准；
- (iv) (a) 增資協議須仍有效及具約束力，且在未獲買方之事先書面同意時不可撤銷、變更、修訂或修改；及
- (b) 增資協議項下之增資第二階段須已妥為完成及悉數支付以令目標集團之架構得以最終落實及取得中國有關政府機構對增資第二階段之批准；

董事會函件

- (v) 新合營公司協議及新合營公司章程（各自按買方可能全權酌情信納之形式及內容以及有關條款及條件）須已由目標公司及成都宏邦正式簽訂及取得中國有關政府機構對新合營公司協議及合營公司章程之批准；
- (vi) 土地之土地使用及開發權須仍有效及具約束力，且不可撤銷及不可作出變更、修訂或修改（除非獲得買方之事先書面同意）；
- (vii) 西安遠聲持有之房地產開發企業資質證書須仍有效及具約束力，且不可撤銷及不可作出變更、修訂或修改（除非獲得買方之事先書面同意）；
- (viii) 賣方向買方提供令買方全權信納之(i)土地押記及西安遠聲就現有第三方貸款給予之有關擔保已悉數及完全獲清償及解除；及(ii)除股東貸款外，目標集團（包括目標公司及西安遠聲）尚未償還或可用之所有貸款、債務、負債或其他財務融資須已悉數償還且目標集團於收購完成時並無負債之憑證；
- (ix) 中國法律顧問就下列各項提供之可令買方接納之中國法律意見（按買方全權酌情信納之形式及內容）已交付予買方並令其全權信納，（其中包括）：
 - (i)目標集團旗下有關成員公司於中國正式註冊成立、其股東及業務經營範圍；(ii)目標公司已成為西安遠聲60%股權之合法及實益擁有人，而當中並無任何產權負擔；(iii)有關土地及／或土地開發之相關許可證及同意書（或其續新，視情況而定），包括但不限於適當中國政府機構頒發之土地之土地使用權證及房地產開發企業資質證書仍有效；(iv)續新(a)於指定施工日期（即二零零八年十二月三十日）前土地之建設工程施工之截止日期及(b)於指定竣工日期（即二零一零年十二月三十一日）前土地建設工程竣工之截止日期；(v)土地不被視為閒置土地及(vi)買方可能要求的有關其他事項；
- (x) 買方信納盡職審查之結果，包括但不限於信納目標集團之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法律及財務架構，且買方並無從盡職審查中發現其認為可能對待售股份之價值造成不利影響之事宜；及

- (xi) 買方未發現有關目標集團之任何重大不利變動或影響已於完成日前發生或可能於完成日前發生。

倘若先決條件未能於二零一零年十月三十一日（或收購協議訂約雙方可能書面協定之其他較後日期）或之前達成（或獲買方豁免），則收購協議及其項下擬進行之交易將告終止及作廢且不再具有任何效力，而其項下訂約方概毋須對另一方承擔任何責任，惟任何先前違反者除外。

本公司目前不擬於收購完成前豁免任何先決條件。然而，倘本公司認為須豁免任何先決條件，本公司將審閱有關豁免後收購事項之全部條款及條件，並可能增加豁免之進一步條款及條件（可能包括代價之調整），乃由於董事會認為須保障本公司及其股東之利益。倘如先前所公佈，收購事項之條款之發生任何重大變動，本公司將遵守上市規則之相關規定。

於最後實際可行日期，上文第(iii)項條件已達成。

根據本通函附錄二B所載西安遠聲截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料，西安遠聲之經審核負債淨額為1,922,217美元，並就本金總額約11,300,000美元（約相等於人民幣77,300,000元）之貸款提供財務擔保，包括(i)授予西安遠聲當時關連公司本金總額為人民幣2,800,000元之貸款；及(ii)本金總額為人民幣74,500,000元之現有第三方貸款（亦用土地作為抵押）。於最後實際可行日期，本金額為人民幣51,000,000元之部份現有第三方貸款及上述本金額為人民幣2,800,000元之貸款均已悉數償還。

根據上述第(viii)項條件，西安遠聲之所有負債（包括上述負債淨額、所有財務擔保及土地押記）均須於收購完成前予以解除及免除。為解除負債，建議西安遠聲之部份負債淨額以增資第一階段及增資第二階段所得款項清償，而餘下負債則由成都宏邦以股東貸款形式償付，該筆股東貸款隨後將被撥充資本至西安遠聲之資本儲備。

收購完成

收購完成須於完成日作實，完成日為先決條件達成後五個營業日內之其中一日期或買方與賣方於收購完成前可能協定之其他日期。

認沽期權

根據收購協議，倘於二零二零年十二月三十一日（或買方可能同意之較後日期）（「最後發出日期」）或之前不能取得土地之新建設用地規劃許可證或按買方可予接納之條款及條件續新現有建設用地規劃許可證，買方有權行使認沽期權以要求賣方按期權價格從買方購回待售股份（連同於認沽期權完成時目標公司欠付買方之任何尚未償還股東貸款（「新股東貸款」，即股東貸款及買方於收購完成後授予目標公司之任何股東貸款（「額外股東貸款」））。認沽期權截至最後發出日期十二個月屆滿止可予以行使。

認沽期權乃由買方酌情行使。認沽期權乃經考慮買方同意購買待售股份及股東貸款後授出，且買方毋須就授出認沽期權支付溢價。因此，授出認沽期權獲豁免須根據上市規則遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。行使認沽期權預期將構成本公司之須予公佈及關連交易，而本公司將根據上市規則就行使認沽期權遵守適當申報、公佈及獨立股東批准之規定。

成都宏邦及其股東已承諾根據增資協議及附屬協議取得上述建設用地規劃許可證，倘未能履行承諾，目標公司可行使期權要求成都宏邦按注資成本購回西安遠聲之60%股權；及賣方可根據其中條款要求成都宏邦股東退還購地價。目標公司在成為本公司之全資附屬公司後行使上述期權預期將構成本公司之須予公佈及關連交易，並根據上市規則將須遵守適當申報、公佈及獨立股東批准之規定。上述期權為本公司認沽期權之另一項選擇。考慮到行使認沽期權之回報對本公司及其股東整體而言更為有利及有益，故行使認沽期權將優先於行使上述授予目標公司之期權。

新合營公司協議

本公司目前有意於收購完成後透過其於目標公司之間接權益，與成都宏邦按彼等各自於西安遠聲之股權比例共同開發土地。因此，誠如收購協議所議定者，目標公司與成都宏邦將於收購完成前就西安遠聲訂立新合營公司協議。新合營公司協議之主要條款載列如下。

董事會函件

生效日期

新合營公司協議將於新合營公司協議及新合營公司章程獲中國相關部門批准之日起生效。

業務

根據新合營公司協議，西安遠聲之業務範圍將為開發及銷售房地產及物業管理。

期限

自西安遠聲（作為中外合資經營企業）獲頒發新營業執照之日起計20年。

註冊資本

根據新合營公司協議，西安遠聲之註冊資本及投資總額將分別為人民幣50,000,000元及人民幣100,000,000元。

西安遠聲之註冊資本與投資總額之差額預期將透過第三方融資或按目標公司與成都宏邦於西安遠聲所佔之股權比例提供資金。然而，根據新合營公司協議，目標公司及成都宏邦現時或將來均無向西安遠聲提供額外資金之財務承擔或責任。

董事會

西安遠聲之董事會將由七位董事組成。目標公司及成都宏邦各自有權向董事會分別委任五名及兩名董事。該等董事之任期將自彼等獲委任之日起計三年，並可重選連任。主席須由西安遠聲之董事會委任。

溢利分配

西安遠聲之溢利將由目標公司與成都宏邦按彼等各自於西安遠聲之股權比例分享。

須經西安遠聲全體董事一致批准通過之事項

下列事項須經西安遠聲全體董事一致批准後方可作實：

- (a) 西安遠聲進行的任何併購、清盤及資產出售；

- (b) 發行、出售、回購及／或贖回西安遠聲之任何類別的股份、債券或類似證券；
- (c) 對西安遠聲之合營公司協議及合營公司章程作出之任何修訂；
- (d) 將西安遠聲轉型為外商投資股份有限公司、境外實體或任何該等實體之關聯機構或西安遠聲之法人身份或架構發生任何其他變更；及
- (e) 西安遠聲業務性質或範圍發生任何重大變動，或開展任何與其核心業務不同之新業務。

新合營公司章程

誠如收購協議所議定者，目標公司與成都宏邦亦將於收購完成前訂立新合營公司章程。新合營公司章程之主要條款與新合營公司協議之條款大致相同。

有關成都宏邦之資料

成都宏邦為一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業開發及物業投資。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，成都宏邦及其最終實益擁有人均為獨立於本公司、其關連人士以及本公司關連人士之聯繫人士（不包括西安遠聲）之第三方。此外，賣方確認，除增資協議及附屬協議所議定者外，彼與成都宏邦股東概無任何關係（無論是業務或其他關係）。

有關目標集團之資料

目標公司為於二零零七年四月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由賣方全資擁有，為一間投資控股公司。

西安遠聲為一間於中國註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，西安遠聲之註冊資本為人民幣20,000,000元，並由成都宏邦全資擁有。

於籌備收購事項時，目標公司與成都宏邦於二零一零年五月二十八日訂立增資協議，據此，目標公司已同意向西安遠聲注資人民幣30,000,000元。於最後實際可行日期，增資第二階段已獲西安市發展和改革委員會批准，而西安遠聲正就增資第二階段

自有關中國政府機構取得所有其他必要批文。於增資第二階段完成後，西安遠聲之註冊資本將由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，據此，目標公司及成都宏邦將分別擁有西安遠聲股權之60%及40%。

於二零一零年五月二十八日，賣方與成都宏邦之股東訂立附屬協議，據此，賣方已同意向成都宏邦之股東支付人民幣254,848,920元（「購地價」），作為從成都宏邦取得西安遠聲60%股權之代價以彌補西安遠聲相關資產（即土地）價值與目標公司根據增資協議應付之注資金額之差額。賣方於附屬協議項下之付款責任受限於若干條件之達成，包括（其中包括）完成增資第二階段，及獲獨立股東批准收購事項及解除土地押記。因此，賣方於最後實際可行日期仍未支付購地價。儘管如此，賣方已承諾根據收購協議於完成日起計一個月內履行其於附屬協議項下之責任。

有關土地之資料

西安遠聲主要從事開發及銷售房地產及物業管理並擁有土地（由土地甲及土地乙組成，兩者均位於中國西安市未央區草灘農場東區）之土地使用及開發權。土地甲涵蓋地盤面積約134,357平方米，作住宅用途，而土地乙之地盤面積約19,739平方米，作商業用途。土地甲及土地乙獲授之土地使用權年期分別為70年及40年。

於最後實際可行日期，土地尚未開發，且該幅土地上尚無建築物或永久性構建物。根據西安市規劃局於二零一零年五月十三日向西安市國土資源管理局發出之條件說明附註，當中建議根據鄭西高鐵客運專線之西安北站周邊區域之交通優化計劃調整土地東南區的位置及開發建議。因此，西安市規劃局尚未審議土地的開發項目，導致建設工程施工延遲。

根據土地合約，建設工程須於二零零八年十二月三十日前開工及於二零一零年十二月三十一日前竣工。未能履行上述開工日期或竣工日期均可能會導致西安遠聲被處以違約罰款，每延遲一天須繳納土地出讓金之0.1%。此外，倘土地被認為屬閒置土

地，則國土資源管理局將有權向西安遠聲按土地之20%土地出讓金收取土地閒置罰款或甚至收回土地之土地使用權而不給予補償。

據本公司中國法律顧問告知，在西安遠聲沒有其他違法行為的情況下，西安遠聲將不會因其延遲建設工程開工亦不會因閒置土地問題而遭受罰款，原因是上述違規乃由於有關中國政府機構之批准程序延遲而並非西安遠聲之過。此外，西安遠聲將獲頒發之建設用地規劃許可證及／或其他相關建設許可證將訂明進行土地開發之經修訂建設期間。此外，根據收購協議，賣方已承諾就買方或目標集團任何成員公司因或就（其中包括）延遲建設工程施工或土地被視為閒置土地（或與此有關）而遭受之所有虧損或負債（包括土地閒置罰款及因此徵收之其他違約罰款）對買方進行賠償。

於最後實際可行日期，西安遠聲確認其並無因建設工程延遲或土地閒置事宜而遭任何中國政府機構提出處罰要求。

然而，倘有關政府機構要求支付工程施工延遲罰款及／或土地閒置罰款，經擴大集團之財務狀況及聲譽將受到重大不利影響。然而，根據收購協議，本公司有權向賣方申索及追討上述罰款之全部金額。鑑於上文所述，工程施工延遲罰款及／或土地閒置罰款對經擴大集團造成之財務影響將會大幅降低。

經考慮所有相關因素（包括（其中包括）(i)收購事項是本集團將業務擴大至中國房地產市場之良機；(ii)根據中國法律意見，被徵收工程施工延遲罰款及土地閒置罰款之可能性不大；及(iii)上文所載賣方於收購協議中作出之彌償保證），董事會認為收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

土地須受土地押記規限，而土地押記乃以一間金融機構為受益人就現有第三方貸款而設立。因此，收購完成須待本通函「先決條件」一節所載第(viii)項條件達成後，方可作實。

有關物業項目之資料

根據有關土地之最近開發建議（「建議」），土地將被開發成為一個住宅及商業區，其中約435,595平方米作住宅用途及約90,403平方米作商業用途（「物業項目」）。建議物業項目主要包括21幢33層高住宅樓宇、2幢21層高商業樓宇及一個購物商場。物業項目之初步工程將自二零一零年中期起至二零一一年第一季度施工。於二零一一年第一季度至二零一五年底期間，物業項目將分七期開發。其初步開發時間表如下：

開發期	建設期間	開發範圍
第一期	二零一一年三月 至二零一二年十二月	80,000平方米作住宅用途； 會所1,500平方米；及地下停車場 及設備間42,280平方米
第二期	二零一一年十一月 至二零一三年八月	60,000平方米作住宅用途
第三期	二零一二年三月 至二零一三年十二月	60,000平方米作住宅用途；及 地下停車場及設備間42,280平方米
第四期	二零一二年十一月 至二零一四年八月	50,000平方米作住宅用途； 及45,203平方米作商業用途
第五期	二零一三年三月 至二零一四年十二月	70,000平方米作住宅用途
第六期	二零一三年十一月 至二零一五年八月	60,000平方米作住宅用途
第七期	二零一四年三月 至二零一五年十二月	55,595平方米作住宅用途； 及45,200平方米作商業用途

根據建議，西安遠聲將於二零一一年九月透過出售第一期已開發之住宅物業產生收入。建議（包括上文所載之建設計劃）尚處於初步階段，且須取得相關政府機構之批准。其亦將視乎（其中包括）物業項目之可用充足資金情況而作出調整。

於完成日，西安遠聲之註冊資本將為人民幣50,000,000元，而總投資額預期將為人民幣100,000,000元。估計物業項目之總開發成本將約為人民幣1,600,000,000元，其中，前期開發成本將為約人民幣150,000,000元（「前期總成本」），包括開始開發物業項目第一期之初步工程資金約人民幣65,000,000元及總額約人民幣85,000,000元作為物業項目第一期之前期建造成本。其後，預期其餘開發成本可由銷售物業產生之收入及／或銀行融資（倘需要）支付。目標公司及成都宏邦概無任何現有財務承擔或責任向西安遠聲注入額外資金或向第三方或金融機構就將向西安遠聲授出之任何貸款提供擔保。然而，倘須向西安遠聲作出財務資助，有關財務資助預期將由目標公司及成都宏邦按彼等各自於西安遠聲之股權比例提供。本公司向西安遠聲提供財務資助須遵守上市規則之規定。

倘西安遠聲未能進行融資以支持自身的之前期總成本，則本公司可能須透過目標公司出資合共人民幣90,000,000元，即目標公司應佔西安遠聲60%股權之前期總成本金額。目前，預期本公司將透過(i)其內部資源；(ii)下文「本公司於過往十二個月之集資活動」一節所述擬作潛在投資用途之配售第一批可換股票據之所得款項餘額及(iii)配售第二批可換股票據所得款項就支付代價後之餘額，向物業項目提供資金。物業項目之進一步資金需求可以銀行貸款及／或本公司可能認為適當之其他方式撥付（取決於相關政府機構最終批准之實際開發計劃及當時之經濟形勢）。

除本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所載之該等經驗及資格外，賣方（為本公司執行董事兼主席）於中國房地產開發（涉及辦公樓及住宅物業等多個發展項目）方面擁有逾十年經驗。此外，顧問團隊一直非正式地就物業項目之前期工程向本公司提供意見，而本公司擬於收購完成後留用該顧問團隊以管理及經營目標集團。顧問團隊成員擁有建築、工商管理、設計及物價金融等高等教育學位以及文憑資格。彼等擁有多項項目管理、銷售及市場推廣、資本市場及財務、人力資源、工程以及公司內部監控經驗。本公司與該團隊各成員已就僱傭條款達成一致意見，而聘請合約將於收購完成時訂立。本公司將不時檢討目標集團之營運，並於必要時委聘額外房地產開發專家以確保目標集團將擁有充足管理知識管理物業項目之開發。

有關目標集團之財務資料

目標公司截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之經審核除稅前及除稅後淨虧損分別約為124美元及216美元。目標公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額分別約為417美元及633美元。

根據西安遠聲之經審核財務報表，西安遠聲截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 (經審核)
除稅前淨虧損	802,718美元	459,309美元
除稅後淨虧損	802,718美元	459,309美元
負債淨額	1,922,217美元	1,119,499美元

董事會謹請股東留意本通函附錄二B所載申報會計師對西安遠聲之財務資料之意見，尤其是申報會計師並未獲提供與財務擔保合約（與西安遠聲於報告期間向當時關連公司提供之擔保有關）之公平值有關之充分資料，有關詳情載於附錄二B所載西安遠聲之財務資料附註23。上述財務擔保乃由西安遠聲提供，以就若干間公司之債務提供擔保，而該等公司為西安遠聲一名前股東之關連人士。須對該等財務擔保合約進行估值，以評估該等財務擔保之公平值，從而量化財務擔保之財務影響及根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於西安遠聲之財務資料中確認財務影響。為進行相關估值，亦須提供該等關連公司之財務資料。然而，由於該等公司不再為西安遠聲之關連公司，西安遠聲之該名前股東並無義務向成都宏邦及西安遠聲提供所需財務資料，故西安遠聲在獲取該等公司之可信及充分財務資料時遭遇困難。儘管如此，考慮到先決條件之一為上述財務擔保須於收購完成前解除及免除，董事會認為會計師報告對西安遠聲之保留意見不會對收購事項造成任何重大影響。

收購事項之財務影響

於收購完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而西安遠聲則會成為本公司擁有60%股權之非全資附屬公司。目標集團之賬目將綜合併入本集團之賬目中。

誠如本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約為59,511,000美元，其中總資產約80,190,000美元及總負債約139,701,000美元，而本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度來自持續經營業務之虧損約51,737,000美元。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考負債淨額約為32,067,000美元，其中包括未經審核備考總資產約120,495,000美元及未經審核備考總負債約152,562,000美元，而經擴大集團來自持續經營業務之未經審核備考虧損約52,152,000美元。

盡職審查

收購完成須待買方信納對目標集團之盡職審查後方可作實。於簽訂收購協議之前，本公司已委聘中國律師及核數師對（其中包括）土地及目標集團之財務狀況及法律架構進行盡職審查。本公司亦多次親臨位於西安之土地進行盡職審查。此外，本公司已委聘資產評值顧問有限公司提供有關該土地之估值報告初稿，以方便本公司評估收購事項及釐定其代價。本公司亦已審閱由顧問團隊所進行之有關物業項目之初步可行性研究。

收購事項之理由及好處

本集團主要從事製造及銷售木類產品。本集團之現有業務未見大有可為，故本集團一直在物色其他業務發展及／或潛在投資機會。於最後實際可行日期，本公司並未訂立亦不擬訂立任何協議、安排或諒解以出售、終止或縮減其木材業務，且本公司亦無就前述事項進行任何洽談。如配售通函所披露，本公司曾考慮參與中國遼寧省大連的中國物業發展項目（「建議大連項目」），但因時效消失而告失效。其後，本公司一直在積極物色其他投資機會。

董事認為，收購事項為本集團提供參與中國房地產市場之機會，並使本集團多元化其業務至物業開發產業，預期此舉長遠而言將為本集團之經營帶來有利回報。

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事）相信，收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

賣方（彼亦為本公司執行董事兼主席），於收購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，彼已就批准收購事項之有關董事會決議案放棄投票。

業務概覽

作為開發商，西安遠聲將安排專人負責項目開發之各個主要階段（包括規劃及設計、建造、銷售及市場推廣）協調及監督項目開發過程。西安遠聲將委聘一間有實力之建築設計公司根據將開發之物業項目之物業類型進行物業項目之設計工作。建設工程將外判予透過競標方式甄選之第三方承包商。為保證承包商能夠達致西安遠聲之質量要求，在競標過程中將透過核查（其中包括）承包商之往績記錄、業內品質聲譽、專業資格、過往表現、財務狀況及資源對承包商進行全面盡職審查。在採購方面，西安遠聲將邀請至少兩個潛在供應商提供報價，與彼等議定價格及其他條款，然後透過訂立價格確認書或採購合約以較有利條款與供應商確定採購安排。西安遠聲將負責制訂及執行市場推廣及銷售策略。可透過與外部專業市場推廣及銷售服務供應商合作開展市場推廣及銷售活動。

西安遠聲之全部收入將主要來自物業項目之住宅及商業物業或日後本集團可能在中國物色之任何其他開發項目之銷售款項。

有關中國房地產開發行業之行業概覽

中國經濟

自從中國政府於一九七八年實施對外開放政策以來，中國經濟經歷了飛躍發展，而中國於二零零一年加入世界貿易組織，進一步推動其經濟發展。譬如，中國之國內生產總值（「GDP」）從二零零五年之約人民幣183,217億元增至二零零九年之約人民幣335,353億元，複合年增長率（「CAGR」）約為16.3%。下表載列所示期間中國經濟之若干節選統計數據：

	二零零五年 ⁽¹⁾	二零零六年 ⁽¹⁾	二零零七年 ⁽¹⁾	二零零八年 ⁽¹⁾	二零零九年 ⁽²⁾
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	18,321.7	21,192.4	25,730.6	30,067.0	33,535.3
實際國內生產總值增長率(%)	10.4%	11.6%	13.0%	9.0%	8.7%
人均國內生產總值 (人民幣元)	14,053	16,165	19,524	22,698	不適用#

該數字尚未公佈

資料來源：

1. 二零零九年中國統計年鑒
2. 中國國家統計局網站

隨着名義國內生產總值之增長，中國城鎮家庭之人均可支配年收入從二零零五年之人民幣10,493元增至二零零九年之人民幣17,175元，顯示了中國各地城鎮家庭之購買力不斷增強。下表說明於所示期間中國城鎮家庭之人均可支配年收入及對應城鎮人口。

	二零零五年 ⁽¹⁾	二零零六年 ⁽¹⁾	二零零七年 ⁽¹⁾	二零零八年 ⁽¹⁾	二零零九年 ⁽²⁾
城鎮家庭人均可支配年收入 (人民幣元)	10,493	11,760	13,786	15,781	17,175
城鎮人口 (百萬)	562.1	577.1	593.8	606.7	621.9

資料來源：

1. 二零零九年中國統計年鑒
2. 中國國家統計局網站

中國房地產市場

價格趨升與需求強勁支持著中國房地產業持續向好。根據中國國家統計局之資料，於二零零九年，中國竣工之總樓面建築面積（「總建築面積」）達702,200,000平方米，較二零零八年增加約5.5%。中國房地產價格於二零零五年至二零零八年間亦有所上升，整體物業市場（包括商業及住宅物業）每平方米平均價由二零零五年之每平方米人民幣3,168元上升至二零零八年之每平方米人民幣3,800元，複合年增長率為6.3%。

中國之物業銷售收入增長，亦印證了中國房地產市場之上升趨勢。根據二零零九年中國統計年鑒，中國房地產開發總收入由二零零五年之約人民幣14,769億元增至二零零八年之約人民幣26,697億元。同期內，已售出總建築面積由二零零五年之約554,900,000平方米增至二零零八年之約659,700,000平方米。

下表載列於所示期間有關主要供需指標之若干資料：

	二零零五年 ⁽¹⁾	二零零六年 ⁽¹⁾	二零零七年 ⁽¹⁾	二零零八年 ⁽¹⁾	二零零九年 ⁽²⁾
房地產投資額 (人民幣十億元)	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,623.2
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	534.2	558.3	606.1	665.4	702.2
已售出總建築面積 (百萬平方米)	554.9	618.6	773.5	659.7	937.1
已售出住宅總建築面積 (百萬平方米)	495.9	554.2	701.4	592.8	852.9
物業每平方米平均價格 (人民幣元)	3,168	3,367	3,864	3,800	不適用#
住宅物業每平方米 平均價(人民幣元)	2,937	3,119	3,645	3,576	不適用#

該數字尚未公佈

資料來源：

1. 二零零九年中國統計年鑒
2. 中國國家統計局網站

西安房地產市場

陝西省省會西安市總佔地面積約為10,108平方公里，二零零九年人口約840萬。根據二零零八年至二零零九年西安之國民經濟和社會發展統計公報，西安市於二零零九年之國內生產總值約為人民幣2,719億元，較二零零八年增長14.5%。西安市之人均國內生產總值由二零零八年之人民幣26,259元增至二零零九年之人民幣32,351元。

根據二零零九年西安之國民經濟和社會發展統計公報，於二零零九年西安市已竣工物業之總建築面積為540萬平方米，較二零零八年增長53.4%。已售出商品房合共為1,260萬平方米，其中1,200萬平方米為住宅物業。二零零九年之商品房總銷售收入約為人民幣489億元，二零零八年至二零零九年之增幅為53.8%，其中約人民幣451億元來自住宅物業銷售。

競爭

中國房地產行業競爭極其激烈，西安市亦不例外。目標集團之現有及潛在競爭對手包括主要國內國有及私人開發商以及專注開發中國住宅物業市場之外資物業開發商。競爭因素包括品質、服務質量、價格、財務資源、品牌認知度及其他因素。

近年來中國政府就中國房地產市場採取之措施

二零一零年三月八日，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，強調了對土地供應、執法監管、信息公開以及突出問題專項檢查。該通知載有19條內容，包括土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地同級別地塊基準地價的70%，競買保證金不得低於土地出讓最低價的20%。土地出讓完成後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。對用地者欠繳土地出讓價款、閒置土地、囤地炒地、土地開發規模超過實際開發能力以及未能履行土地使用合同的，市、縣國土資源管理部門要禁止其在一定期限內參加土地競買。

二零一零年三月九日，財政部、國家稅務總局公佈了《關於首次購買普通住房有關契稅政策的通知》，明確：對兩個或以上共同購90平方米及以下普通住房，若其中一人或多人已有購房記錄，該套房產的共同購買人均不適用首次購買普通住房的契稅優惠政策。

二零一零年四月十三日，住房城鄉和建設部下發了《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，未取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業不得向買受人收取或變相收取定金、預定款等性質的費用。房地產開發企業應將取得預售許可的商品住房項目在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照預售方案申報價格，明碼標價對外銷售。

二零一零年四月十七日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》(國發[2010]10號)，為堅決遏制部分城市房價過快上漲而制定了十條規定，主要包括：

- (1) 實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理原則自主確定。
- (2) 商品房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供1年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數。
- (3) 房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。

- (4) 對存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證監部門暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。
- (5) 對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，房地產開發商要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照預售方案申報價格，明碼標價對外銷售。

法律及監管規定

西安遠聲須取得多項許可證、牌照、證書及其他批文，包括但不限於在開發物業項目過程中各階段從中國有關部門取得土地使用權證、房地產開發企業資質證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證、商品房預售許可證及竣工及驗收證書或確認書。於最後實際可行日期，西安遠聲僅已取得土地甲及土地乙之土地使用權證以及房地產開發企業資質證書。先前授予西安遠聲之建設用地規劃許可證已過期。據本公司中國法律顧問告知，取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證並無重大法律障礙，惟西安遠聲不得作出違規及違約行為。然而，無法取得任何上述牌照或許可證均可能導致推遲施工計劃，或在最差情況下甚至會終止物業項目。

預期將分別於二零二零年十二月、二零一一年一月及二零一一年三月取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

收購事項毋須繳納任何土地增值稅，惟其後出售土地或其中一部份將須繳納土地增值稅。

中國房地產行業之監管概要載於本通函附錄六。

與收購事項有關之風險

本集團之新業務分部

收購事項構成本公司於新業務領域之一項投資，因此可能會對本公司之行政、財務及營運資源構成重大挑戰。由於本公司對新業務並無豐富經驗，故本公司無法確定可自該項新業務獲取任何回報或利益之時間及數額。倘物業項目未能如期進行，則本公司未必能夠收回所投入資金及資源，因而可能會對本公司之財務狀況造成不利影響。

成功與否在很大程度上取決於高級管理層團隊及其他主要人員

本集團日後能否成功拓展中國房地產開發業務在很大程度上取決於經擴大集團能否挽留及／或招攬具有房地產開發經驗之主要管理人員。賣方（彼為本公司執行董事兼主席）於中國房地產開發及管理方面擁有逾10年經驗。此外，顧問團隊一直非正式就物業項目之前期工程向本公司提供意見，本公司擬於收購完成後留用該顧問團隊及／或增聘房地產開發專家以管理及營運目標集團。倘未能挽留以上人士或物色適當替代人選，則或會對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

重大資本投資

開發物業項目須投入大量資金。根據現有開發計劃，估計物業項目之建設及開發總成本將約為人民幣1,600,000,000元，其中前期總成本約為人民幣150,000,000元。由於物業項目將分期開發，故西安遠聲將透過物業項目已開發部份之銷售收入及／或銀行融資（倘需要）為物業項目提供資金。無法保證西安遠聲將有足夠現金流量可供物業項目動用，或西安遠聲將能夠獲得足夠銷售收入為物業項目提供資金。此外，無法保證西安遠聲將能按彼可予接納之條款獲得外界融資或必定能夠獲得融資。

取決於中國房地產市場之表現

物業項目位於陝西省西安市。新業務之前景及物業項目之盈利能力將取決於中國尤其是西安之房地產市場表現。中國整體或西安房地產市場之逆轉均會對物業項目之盈利能力造成不利影響。物業項目之回報可能會進一步受到房地產市場供求波動之影

響，而後者則可能受到宏觀經濟狀況及其他因素（包括政府政策）之影響。倘出現經濟低迷或物業供過於求，均會導致物業銷售速度放緩或對物業價格造成下調壓力，故可能會對經擴大集團之業務造成不利影響。

中國房地產市場競爭激烈

近年來，中國房地產市場競爭十分激烈。中國及海外房地產開發商已進軍房地產開發市場，並已開始在中國陝西省以及其他地區從事開發及投資項目。經擴大集團將須與該等房地產開發商以及其他現有及潛在競爭對手（包括中國國有及私營房地產開發商）競爭。相較經擴大集團，若干競爭對手可能擁有更多市場推廣、財務及技術資源，以及更為龐大之經濟規模、更高之知名度、更為久遠之往績記錄，於若干地區亦擁有更多業務之關係。

房地產開發商間之競爭或會導致原材料成本增加，房地產供過於求，中國若干地區之房地產價格下跌或無法售出有關物業，經相關中國政府部門審批之新房地產開發速度放緩，或聘請或挽留合資格人才之行政成本增加，出現上述任何一種情況均可能對經擴大集團之業務、財務狀況以及經營業績造成不利影響。倘經擴大集團無法就陝西省市況之變動較其競爭對手作出更為快捷及有效之回應，則經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

經擴大集團須遵守中國政府機構之多項法規

經擴大集團之房地產開發業務受不同中國政府機構及部門規管。倘任何中國機構認為經擴大集團或其任何供應商或承包商在運營過程中未能遵守中國法規，則該機構可能推遲或甚至終止施工或銷售業務，拒絕授出或更新任何必要批文或許可證，提起法律訴訟沒收經擴大集團之物業，日後向經擴大集團、其行政人員或僱員提起訴訟或對彼等處以民事及／或刑事處罰、罰款或其他懲罰。中國政府機構提出之任何該等訴訟將對經擴大集團之業務造成重大不利影響，導致推遲或終止物業項目。近年來，中國政府已實施多項新法律及法規或對涉及房地產開發商之現有法規作出修訂。無法保證物業項目於目前或將來全面遵守有關法律及法規。倘經擴大集團被發現違反或被指

控未遵守或日後並無遵守任何適用之中國法律及法規，則經擴大集團可能會遭受處罰或甚至須暫停業務及被沒收土地，在此情況下，經擴大集團之業務及聲譽或會受到重大不利影響。

未能取得或延遲取得有關物業項目之任何相關中國政府批文

為發展及完成物業開發，房地產開發商須在物業開發各階段向相關行政部門申請各種許可證、牌照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證、預售許可證以及竣工及驗收證書或確認書。每項批准亦取決於若干條件之達成。無法保證經擴大集團於達成獲取批准之先決條件時不會面對重大延遲或其他阻礙，或經擴大集團將能適應有關整體房地產行業不時生效之新法律及法規或政策或授出監管批文之相關特別程序。相關監管機構在審批申請及授出批文時亦可能出現延誤。倘經擴大集團未能取得必要之政府批文或在取得該批文時面臨重大延誤，則竣工進度及開發項目之銷售可能受到重大干擾，而任何該等干擾將對經擴大集團之業績、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

未能根據土地合約之條款開發土地

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未能根據土地出讓合同條款（包括與支付土地出讓金、拆遷安置費用以及其他費用）、土地之特定用途以及物業開發項目之開工及竣工時間開發土地有關之條款，則中國政府可能會發出警告，實施處罰及／或責令沒收開發商土地。尤其是，根據現行中國法律，倘開發商在土地出讓合約中訂明之開工日期起超過一年仍未開發土地有關之條款，則相關國土局可能向開發商發出警告通知，並徵收最多佔土地出讓金20%之土地閒置費。倘開發商超過兩年未能進行開發，則土地可能遭中國政府沒收而不予賠償，惟延遲開發乃由中國政府之行動、籌備工作或不可抗力造成則另作別論。根據於二零零六年五月生效之《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，儘管進行土地開發符合有關土地出讓合同，但倘於土地上之已開發總建築面積少於項目總建築面積之三分之一或投入之總資本少於項目投資總額之四分之一，且土地在未經政府批准之情況下暫停開發超過一年，則土地將被作為閒置土地處置。無法保證日後不會出現土地遭沒收或開發進度遭重大延遲之情況。倘土地

遭政府沒收，則經擴大集團可能無法收回收購事項產生之成本，或收回截至沒收當日產生之部份或全部開發成本，繼而可能對經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績或聲譽造成重大不利影響。

有關物業項目施工延遲之詳情載於上文「有關土地之資料」一節。

物業項目延遲竣工

物業項目之進度及成本受到眾多因素之不利影響，其中包括：

- 延遲自政府部門或當局取得所需牌照、許可證或批文；
- 延遲取得所需融資；
- 缺少材料、設備、承包商及熟練工人；
- 勞資糾紛；
- 工程事故；
- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 政府政策或有關法律或法規變動。

因上述因素所導致之施工延遲或未能按其規劃規格、時間表或預算完成物業項目之建設工程，可能會影響經擴大集團之經營業績及財務狀況，亦會損害其聲譽。無法保證物業項目之竣工或交付將不會出現任何重大延誤，或經擴大集團將不會因任何延遲而承擔任何責任。

有關環境問題之潛在責任

中國房地產開發商須遵守有關健康及環境保護之多項法律及法規。任何特定項目開發地塊所適用之特定環境法律及法規，會因地塊位置、地塊環境狀況、地塊目前及先前用途以及相鄰物業之狀況及用途而大相徑庭。遵守環境法律及法規可能導致延遲，會使經擴大集團產生重大合規及其他費用，並可能使環境敏感區域或地區之項目開發活動遭到禁止或嚴重限制。

根據中國法律及法規，於物業項目施工前，經擴大集團須向主管部門提交環境影響評估報告以待批准。無法保證環境影響評估將揭示所有環境責任及其程度，可能存在經擴大集團未意識到之重大環境責任。倘經擴大集團因無法進行全面環境影響評估或根本無法進行相關環境影響評估而面臨任何監管訴訟，則經擴大集團之聲譽、業務及財務狀況或會受到不利影響。

建設工程依賴獨立承包商

西安遠聲將委聘獨立承包商進行物業項目之建設工程。承包商將透過競標以及能力評估及質量聲譽、往績記錄及推介進行甄選。然而，無法保證獨立承包商所提供之服務能一直令人滿意或符合西安遠聲之質量要求。此外，獨立承包商可能會承接之其他開發商之項目，從事有風險之工程，或遇到財政或其他困難，因而延誤物業項目之竣工或導致經擴大集團產生額外成本。任何上述因素均會對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

與成都宏邦之糾紛

本公司透過西安遠聲與成都宏邦共同開發物業項目。該合營安排涉及眾多風險，其中包括：

- 就履行物業項目或新合營公司協議項下之責任與成都宏邦發生糾紛；
- 就各合營方對西安遠聲之責任範圍發生糾紛；
- 成都宏邦遭遇財政困難，從而影響其履行物業項目或新合營公司協議項下責任之能力；
- 成都宏邦所實行之政策或目標與本公司所實行者發生衝突。

任何上述及其他因素均可能會對經擴大集團之業務產生重大不利影響。

中國政府為遏制房地產市場過熱而出台之政策、法規及措施

針對過往數年中國房地產投資增長規模及房地產行業過熱之問題，中國政府已出台多個政策以控制及抑制中國房地產行業之過快增長及過熱現象。該等措施（詳情載於上文「近年來中國政府就中國房地產市場採取之措施」一節）（其中包括）對房地產開發商房貸及向置業者提供按揭貸款實施多種限制。中國政府為控制房地產行業之增長而採取之多種限制措施或會限制經擴大集團獲得資本資源之能力，減少市場需求，而擴大集團為適應此種措施亦可能增加經營成本。此外，無法保證中國政府不會出台其他或更嚴厲之措施以規範房地產行業之增長。倘經擴大集團未能調整其業務以適應針對中國房地產行業不時生效之新政策及法規，或倘有關政策或監管變動使經擴大集團之業務中斷或導致經擴大集團產生額外成本，則經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。賣方為本公司執行董事兼主席。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士，且收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購協議及其項下擬進行之交易須根據上市規則遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。於最後實際可行日期，賣方於1,592,826,000股股份（約佔本公司已發行股本之4.52%）中擁有權益，而賣方之聯繫人士概無持有任何股份。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除賣方及其聯繫人士外，概無股東於收購協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，除賣方及其聯繫人士外，概無股東須就於股東特別大會上提呈批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

配售第二批可換股票據

背景

茲提述本公司日期分別為二零零九年八月六日、二零零九年九月二十五日、二零零九年十月十六日、二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日之公告及有關（其中包括）配售事項之配售通函。

如本公司於二零零九年十月十六日所公佈，股東已正式通過決議案，以批准(i)配售協議及配售由第一批可換股票據及第二批可換股票據組成之福邦可換股票據及(ii)向董事授出特別授權以於行使第一批可換股票據下之轉換權後配發及發行轉換股份。其後，第一批可換股票據分兩批分別於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日配售。

如配售通函所披露，配售最高本金總額350,000,000港元之第二批可換股票據將於本集團收購有關建議大連項目得以最終落實後進行；而其所得款項擬用作支付上述收購之代價。然而，所建議的大連項目已因時效消失而告失效。於此期間，本公司抓住機遇投資於土地上之物業項目。因此，本公司擬進行配售第二批可換股票據以為收購事項籌集資金。倘收購事項並未進行，則本公司將保留配售第二批可換股票據之所得款項用作本公司可能識別之任何其他投資機會。

此外，如配售通函所載，配售第一批可換股票據所獲得之最多約達50,000,000港元之所得款項淨額將留作為建議大連項目相關之初步工程提供資金，及倘建議大連項目未能最終完成，任何尚未動用之餘額將用作本公司之一般營運資金。由於建議大連項目已告失效，董事會現擬將配售第一批可換股票據所獲得之上述50,000,000港元用作本公司之一般營運資金。

鑒於上文所述，本公司擬於股東特別大會上尋求股東批准發行第二批可換股票據及授出特別授權。由於發行第二批可換股票據產生之所得款項（或本公司可能認為必需的任何部分所得款項）將用作支付全部或部分代價，賣方被認為於配售第二批可換股票據中擁有重大權益。因此，賣方及其聯繫人士將就提呈批准發行第二批可換股票據及授出特別授權之決議案放棄投票。此外，目前預期配售代理將向不少於六名獨立承配人（其將為獨立專業機構及其他投資者）配售第二批可換股票據，各獨立承配人將為獨立於(i)本公司及其關連人士；(ii)成都宏邦；及(iii)西安遠聲之第三方。此外，配售代理須盡力促成第二批可換股票據之承配人於行使第二批可換股票據、現有可換股票據及認股權證所附轉換權後所持股份（連同彼可能持有之現有股份）總數概無佔經根據第二批可換股票據、現有可換股票據及認股權證將予發行之該等股份擴大後本公司已發行股本之10%或以上。

董事會函件

於二零一零年六月二日，本公司與配售代理訂立附函，確認根據配售協議內最後完成日期之界定，配售協議仍有效、具效力及具約束力。

除上述變更配售事項產生之所得款項用途外，配售通函所載配售事項之所有其他條款及條件維持不變。董事會經考慮(i)股東已於二零零九年十月批准之配售協議；(ii)轉換價格較股份市價折讓（按配售協議訂立日期於聯交所所報之股份價格計算）由約74.36%減至約50%（按二零一零年六月一日（即該公告日期前最後一個交易日）於聯交所所報之股份價格計算）；(iii)轉換價格每股轉換股份0.01港元已非常接近股份之面值0.001美元（相等於約0.00775港元）；及(iv)近期有利之市場氛圍（可能引起更多潛在投資者對配售第二批可換股票據之興趣）後，認為配售通函所載之第二批可換股票據之條款仍屬公平合理。

配售第二批可換股票據之條件

配售第二批可換股票據須待達成下列條件後，方可作實：

- (a) 聯交所批准或同意批准根據配售第二批可換股票據之有關批次發行之有關轉換股份上市及買賣；
- (b) 股東批准發行第二批可換股票據及根據第二批可換股票據配發及發行轉換股份；及
- (c) （倘百慕達法律規定）獲得百慕達金融管理局批准有關發行第二批可換股票據及因轉換第二批可換股票據須予發行之轉換股份。

倘上述條件未能於最後完成日期或之前達成，配售協議將告終止，而本公司及配售代理概不得就任何費用或損失提出任何索償（除任何先前違反配售協議外）。

配售事項之完成

配售第二批可換股票據須於上述條件達成之日後四個營業日內或本公司及配售代理同意之其他日期完成。

配售事項最多可分八批次完成，惟本公司就每批完成將予發行之福邦可換股票據之本金總額不得少於100,000,000港元及為5,000,000港元之整數倍（配售事項之最後一批除外，在此情況下，本公司將發行之福邦可換股票據之本金總額可能少於100,000,000港元（視乎情況而定））。如本公司日期為二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日之公告所披露，第一批可換股票據分兩批分別於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日進行配售。本公司將會於每批配售第二批可換股票據完成後刊發公告。待配售代理向本公司確認配售代理促使承配人認購之第二批可換股票據之本金總額已達100,000,000港元且每批配售第二批可換股票據能夠完成後，本公司將向聯交所上市委員會申請有關轉換股份上市及買賣。

配售第二批可換股票據之理由及好處

配售第二批可換股票據獲得之所得款項總額及所得款項淨額將分別約為350,000,000港元及343,000,000港元。董事會擬將配售第二批可換股票據獲得之所得款項淨額（或本公司可能認為必需的任何部分所得款項）用作支付全部或部分代價，而其餘額將用作為物業項目提供資金。

由於收購事項乃本公司多元化其業務至物業開發產業之寶貴機會，董事會認為此時乃本公司發行第二批可換股票據之恰當時機，以為本公司提供即時資金。此外，配售第二批可換股票據為本公司帶來擴闊其股東及資本基礎之機會。因此，董事認為，配售第二批可換股票據對股東及本公司整體而言屬公平合理。

董事會函件

對股權架構之影響

據董事所深知、盡悉及確信，根據公開資料，(i)於悉數轉換第二批可換股票據時；(ii)於上述(i)項後及悉數轉換現有可換股票據時；(iii)於上述(ii)項後及悉數行使尚未行使之認股權證附帶之認購權時；及(iv)於上述(iii)項後及悉數行使尚未行使之購股權後，對本公司股權架構之影響載列如下：

股東	於最後實際可行日期		於悉數轉換第二批可換股票據時		於悉數轉換第二批可換股票據及現有可換股票據時		於悉數轉換第二批可換股票據以及悉數行使尚未行使之認股權證附帶之認購權時		於悉數轉換第二批可換股票據以及悉數行使尚未行使之認股權證及購股權附帶之認購權時	
	概約股權		概約股權		概約股權		概約股權		概約股權	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
		%		%		%		%		%
董事										
張曦 (附註1)	1,592,826,000	4.52	1,592,826,000	2.27	1,592,826,000	1.67	1,592,826,000	1.64	1,684,443,000	1.73
陳碧芬 (附註2)									91,617,000	0.09
主要股東										
黃協強	4,000,000,000	11.35	4,000,000,000	5.69	4,000,000,000	4.20	4,000,000,000	4.11	4,000,000,000	4.10
公眾股東										
黃麗合	3,450,000,000	9.79	3,450,000,000	4.91	3,450,000,000	3.62	3,450,000,000	3.55	3,450,000,000	3.54
第二批可換股票據持有人 (附註3)			35,000,000,000	49.83	35,000,000,000	36.75	35,000,000,000	36.00	35,000,000,000	35.91
現有可換股票據持有人					25,000,000,000	26.25	25,000,000,000	25.71	25,000,000,000	25.65
認股權證承配人							1,980,923,092	2.04	1,980,923,092	2.03
其他購股權持有人									64,132,000	0.07
其他公眾股東	26,200,101,432	74.34	26,200,101,432	37.30	26,200,101,432	27.51	26,200,101,432	26.95	26,200,101,432	26.88
總計	35,242,927,432	100.00	70,242,927,432	100.00	95,242,927,432	100.00	97,223,850,524	100.00	97,471,216,524	100.00

附註：

- 賣方張曦先生為本公司執行董事兼主席。
- 陳碧芬女士為執行董事。
- 上表所載數字僅供說明用途。根據第二批可換股票據之條款，票據持有人概不得作出轉換，除非(i)票據持有人提供令本公司合理信納之證據，證明該票據持有人及與其一致行動之人士（定義見公司收購、合併及股份購回守則）將不會於緊隨轉換後擁有本公司當時已發行股本及／或投票權中30%或以上之實益權益；及(ii)本公司能夠符合上市規則第8.08條之公眾持有量規定。
- 因湊整使然，百分比未必累加至100%。

本公司於過往十二個月之集資活動

除配售第一批可換股票據外，本公司於最後實際可行日期前過往十二個月並無進行任何集資活動。配售第一批可換股票據獲得之所得款項淨額約440,000,000港元之詳細用途分類載列如下：

所得款項淨額（概約）	所公佈之所得款項擬定用途	所得款項之實際用途
最多150,000,000港元	贖回本公司尚未行使之可換股票據	用於擬定用途
最多約50,000,000港元	留作為建議大連項目相關之初步工程提供資金，惟倘建議大連項目未能最終完成，任何尚未動用之餘額將用作本公司之一般營運資金	如該本公告所披露，50,000,000港元將用作本公司之一般營運資金
最多約14,125,000港元	用於本集團木材業務之現金流出	保留作擬定用途
最多約31,640,000港元	如本公司日期為二零一零年一月十九日之公告所披露，該款項（原擬用作配售通函所載本集團之食品加工及分銷業務）將用作本集團之一般營運資金及／或於機會出現時為潛在投資提供資金	約13,516,000港元用於作本集團之一般營運資金及餘額18,124,000港元留作擬定用途
最多約178,600,000港元	作為承兌本公司財務負債之必要現金	用於擬定用途
餘額約15,635,000港元	留作本公司之營運所需	保留作擬定用途

上述配售第一批可換股票據之尚未動用所得款項將存入銀行為銀行存款。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。本公司謹訂於二零一零年七月二十日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店舉行股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及酌情以投票表決方式批准(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)發行第二批可換股票據及特別授權。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥表格，並盡快惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

根據上文「收購事項之理由及好處」及「配售第二批可換股票據之理由及好處」兩節所載之理由，董事會認為收購事項之條款及配售第二批可換股票據屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易以及發行第二批可換股票據及特別授權。

敬請閣下留意(i)本通函第40頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就收購事項及配售第二批可換股票據致獨立股東之推薦意見，及(ii)粵海證券之意見函件，當中載有其就收購事項及配售第二批可換股票據致獨立董事委員會及獨立股東之意見及達致其意見時所考慮之主要因素及理由。粵海證券函件全文載於本通函第41至61頁。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
福邦控股有限公司
主席
張曦

二零一零年六月二十八日



Fulbond Holdings Limited

福邦控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1041)

敬啟者：

**關於收購ALLYWING INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本及
出讓其股東貸款之
非常重大收購事項及關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零一零年六月二十八日向其股東刊發之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件中所用之詞彙與通函中界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，就收購協議之條款及配售第二批可換股票據以及彼等項下擬進行之各項交易是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。收購協議之詳情載於通函中「董事會函件」一節。

粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，就收購協議之條款及配售第二批可換股票據以及彼等項下擬進行之各項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。粵海證券之意見函件全文載於通函第41至61頁，當中載有其意見及達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

經考慮粵海證券之意見及其就此考慮之主要因素及理由（如其函件中所述）後，吾等認為，收購協議之條款及配售第二批可換股票據以及彼等項下擬進行之各項交易對獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購協議及配售第二批可換股票據以及彼等項下擬進行之各項交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

康寶駒

于濱

馬燕芬

梁凱鷹

謹啟

二零一零年六月二十八日

* 僅供識別

以下載列獨立財務顧問粵海證券就收購事項及第二次配售（定義見內文）向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



粵海證券有限公司
GUANGDONG SECURITIES LIMITED

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座
25樓2505-06室

敬啟者：

**(I)關於收購ALLYWING INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本及
出讓其股東貸款之
非常重大收購事項及關連交易
及
(II)根據特別授權配售第二批可換股票據**

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項及配售第二批可換股票據（「**第二次配售**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東所寄發日期為二零一零年六月二十八日之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司於二零一零年六月九日所公佈，買方（ 貴公司全資附屬公司）與賣方於二零一零年六月一日訂立收購協議，據此，買方已有條件地同意以現金代價人民幣284,848,920元（約相等於324,727,769港元）收購待售股份（即目標公司之全部已發行股本）及股東貸款。

據董事會函件表示，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。此外，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，故須根據上市規則第14A章取得獨立股東於股東特別大會上作出批准，而賣方及其聯繫人士須於會上放棄投票。

誠如 貴公司於二零零九年十月十六日所公佈，當時股東已正式通過決議案，以批准(i)配售協議及配售由第一批可換股票據及第二批可換股票據組成之福邦可換股票據；及(ii)向董事授出特別授權以於行使第一批可換股票據下之轉換權後配發及發行轉換股份。其後，第一批可換股票據分兩批配售，分別於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日進行。

如配售通函所披露，配售最高本金總額350,000,000港元之第二批可換股票據將於 貴集團收購有關建議大連項目得以最終落實後進行；而其所得款項擬用作支付上述收購之代價。然而，建議大連項目已因時效消失而告失效。於此期間， 貴公司抓住機遇投資於土地上之物業項目。因此， 貴公司擬進行第二次配售以為收購事項籌集資金。倘收購事項並未進行， 貴公司將保留第二次配售之所得款項用作 貴公司可能覓得之任何其他投資機會。

鑑於上文所述， 貴公司擬於股東特別大會上尋求股東批准發行第二批可換股票據及授出特別授權。由於發行第二批可換股票據產生之所得款項（或 貴公司可能認為必需的任何部分所得款項）將用作支付全部或部分代價，賣方被認為於第二次配售中擁有重大權益。因此，賣方及其聯繫人士將就提呈批准發行第二批可換股票據及授出特別授權之決議案放棄投票。

獨立非執行董事康寶駒先生、于濱先生、馬燕芬女士及梁凱鷹先生已組成獨立董事委員會，以就(i)收購協議及第二批可換股票據之條款是否按一般商業條款訂立以及就獨立股東而言是否公平合理；(ii)收購事項及第二次配售是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准收購協議、發行第二批可換股票據及授出特別授權以及其項下擬進行之相關交易之決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等（即粵海證券有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，就此事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等依賴通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事提供之所有資料及陳述於作出時及直至最後實際可行日期，均屬真實及準確，而董事須對該等資料及陳述承擔單獨及全部責任。吾等亦假設董事於通函作出之所有信念、意見、期望及意向聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮後始行作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見是否合理。吾等認為，吾等已採取足夠及必需之步驟，以遵照上市規則第13.80條為吾等之建議提供合理基礎及達致知情意見。

吾等並無對 貴集團及目標集團之資產及負債進行獨立評估或評值，且吾等亦無獲提供任何評估或評值，惟載於通函附錄五之土地估值報告（「估值報告」）除外。估值報告由獨立估值師資產評值顧問有限公司（「估值師」）編製，並符合上市規則第5章及應用指引第12號所載規定以及香港測量師學會出版於二零零五年一月一日生效之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）。由於吾等並非物業及土地估值專家，故就土地於二零一零年四月三十日之市值（「估值」）而言，吾等完全倚賴估值報告。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明含誤導成份。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情意見及就吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、賣方、目標集團、配售代理、承配人或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務，吾等亦無考慮收購事項及第二次配售對 貴集團或股東帶來之稅務影響。吾等之意見乃完全基於現有財務、經濟、市場及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等所能獲得之資料。股東須注意，隨後發展（包括任何市場和經濟條件之重大改變）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新有關意見以計入於最後實際可行日期後發生之事宜或更新、修訂或重新確認吾等之意見。此外，本函件所載之任何內容不應構成持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

最後，本函件內之資料乃摘錄自己公佈或其他公開資料來源，粵海證券之責任僅為確保有關資料準確地摘錄自有關資料來源。

主要考慮因素及理由

(I) 收購事項

就收購事項達致吾等之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

收購事項之背景

有關 貴集團之資料

誠如董事會函件所述， 貴集團主要從事製造及銷售木類產品。

下文載列 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料，該財務資料乃摘錄自 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）。

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千美元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 千美元	二零零八年至 二零零九年之 變動(%)
持續經營業務			
營業額	15,605	21,883	(28.69)
毛利	1,832	4,306	(57.45)
持續經營業務之本年度虧損	(51,737)	(12,107)	327.33
已終止經營業務			
已終止經營業務之			
本年度虧損	(2,371)	(20,147)	(88.23)

如上表所示， 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額及持續經營業務毛利均較截至二零零八年十二月三十一日止年度減縮。此外， 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得持續經營業務虧損約51,740,000美元，此乃主要由於衍生金融工具及認股權證公平值錄得淨虧損約47,040,000美元所致。根據年報以及董事進一步確認，由於食品加工及分銷業務

表現遜於 貴集團預期，故 貴集團於二零零九財政年度出售其食品加工及分銷業務。根據上表以及董事會函件所述， 貴集團現有業務並非大有可為，故 貴集團一直在物色其他業務發展及／或潛在投資機會。

有關目標集團之資料

目標公司為於二零零七年四月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有，為一間投資控股公司。

西安遠聲為一間於中國註冊成立之有限公司，由成都宏邦全資擁有。於最後實際可行日期，除土地所有權外，西安遠聲並無擁有其他重大資產。

於籌備收購事項時，目標公司與成都宏邦於二零一零年五月二十八日訂立增資協議，據此，目標公司同意向西安遠聲注資人民幣30,000,000元。於增資第二階段完成後，西安遠聲之註冊資本將由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，據此，目標公司及成都宏邦將分別擁有西安遠聲股權之60%及40%。

貴公司目前有意於收購完成後，透過其於目標公司之間接權益，與成都宏邦按60%對40%之比例共同開發土地。因此，目標公司與成都宏邦將於收購完成前就西安遠聲訂立新合營公司協議及新合營公司章程，以落實有關安排。

根據董事會函件，目標公司截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之經審核除稅前及除稅後淨虧損分別約為124美元及216美元。目標公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額分別約為417美元及633美元。據董事告知，目標公司錄得上述虧損乃主要因行政費用所致。

另一方面，西安遠聲於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生經審核除稅後淨虧損約802,718美元，而於二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額則為約1,922,217美元。據董事告知，西安遠聲產生虧損乃主要因行政費用及融資成本所致，而其負債淨額則主要包括銀行借貸及應付關連公司款項。

有關土地之資料

誠如董事會函件所述，土地尚未開發，且土地上現時並無樓宇或永久性構建物。根據土地合約，建設工程須於二零零八年十二月三十日前開工及於二零一零年十二月三十一日前竣工。未能符合上述開工日期或竣工日期均可能會導致西安遠聲被處以違約罰款。此外，倘土地被認為屬閒置土地，則中國國土資源管理局將有權向西安遠聲收取土地閒置罰款或甚至收回土地之土地使用權而不給予補償。

下文乃摘錄自董事會函件：據 貴公司中國法律顧問告知，在西安遠聲沒有其他違法行為的情況下，西安遠聲將不會因其延遲建設工程施工亦不會因閒置土地問題而遭受罰款，原因是上述違約乃由於有關中國政府機構之批准程序延遲而並非西安遠聲延遲所致。此外，西安遠聲將獲頒發之建設用地規劃許可證及／或其他相關建設許可證將訂明進行土地開發之經修訂建設期間。就上述者而言，收購協議亦訂明，賣方承諾買方將就買方或目標集團任何成員公司因或就（其中包括）延遲建設工程施工或土地被視為閒置土地而遭受之所有虧損或負債（包括土地閒置罰款及因此徵收之其他違約罰款）對買方進行賠償。

有關物業項目之資料

根據建議，土地將被開發成為物業項目，乃一住宅商業區，其中約435,595平方米作住宅用途及約90,403平方米作商業用途。根據建議，物業項目主要包括21幢33層高住宅樓宇，2幢21層高商業樓宇及一個購物商場。物業項目之前期工程將自二零一零年中期起至二零一一年第一季度施工。於二零一一年第一季度至二零一五年底期間，物業項目將分七期開發。物業項目之初步開發時間表載於董事會函件「有關物業項目之資料」一節。根據建議，西安遠聲將於二零一一年九月透過出售一期已開發之住宅物業產生收入。

股東務請留意，建議（包括建議所載之建設計劃）尚處於初步階段，且須取得相關政府機構之批准。建議亦將視乎（其中包括）物業項目之可用充足資金情況而作出調整。

下文乃摘錄自董事會函件：估計物業項目之總開發成本將約為人民幣1,600,000,000元，其中，開始開發物業項目一期之前期工程將需約人民幣65,000,000元及總額約人民幣85,000,000元作為物業項目一期之初步建造成本（共計人民幣150,000,000元，「前期總成本」）。其後，預期其餘開發成本可由銷售物業產生之收入及／或銀行融資（倘需要）支付。

據董事確認，鑑於目標公司擁有西安遠聲60%股權，故倘目標集團未能自行融資以支持前期總成本，則 貴公司或須（透過目標公司）出資合共人民幣90,000,000元（即目標公司於西安遠聲之60%股權應佔之前期總成本）。就籌措資金而言，目前預期 貴公司將透過以下方式向物業項目提供資金：(i)其內部資源；(ii)擬作董事會函件「本公司於過往十二個月之集資活動」一節所述之潛在投資用途之配售第一批可換股票據所得款項之餘額；及(iii)配售第二批可換股票據所得款項之餘額。物業項目之進一步資金需求可以銀行貸款及／或 貴公司可能認為適當之其他方式撥付，惟須取決於相關政府機構最終批准之實際開發計劃及當時之經濟形勢。

收購事項之理由

根據董事會函件及誠如上文所述， 貴集團之現有業務未見大有可為，故 貴集團一直在物色其他業務發展及／或潛在投資機會。誠如配售通函所披露， 貴公司曾考慮參與建議大連項目，但因時效消失而告失效。其後， 貴公司一直在積極物色其他投資機會。

董事認為，收購事項為 貴集團提供參與中國房地產市場之機會，並使 貴集團多元化其業務至物業開發產業，預期此舉長遠而言將很可能為 貴集團之經營帶來有利回報。

根據吾等對世界銀行之東亞與太平洋地區經濟報告二零一零年第一期所作之獨立研究，中國經濟於二零零八年全球金融海嘯期間放緩。然而，中國經濟成功復甦，中國二零零九年之國內生產總值較上一年增長約8.7%，乃大體歸功於政府引導之投資及房地產市場投資。就此而言，吾等亦留意到中國國家統計局發佈之統計數字，於截至二零一零年四月三十日止四個月期間，中國房地產投資總額

約為人民幣9,932億元，較二零零九年同期增長約36.2%。於上述四個月期間，住宅樓宇、辦公樓宇及商用樓宇之總銷售額較二零零九年同期分別增長約30.3%、13.3%及38.8%。

除上述中國房地產市場之增長外，中國陝西省房地產市場之壯大亦可揭示物業項目之璀璨前景。根據中國國家統計局，於二零一零年一月至四月，陝西省房地產投資總額約為人民幣226.9億元，較二零零九年同期增長約25.2%。此外，於二零一零年四月，陝西省西安市住宅物業之價格較二零零九年四月及二零一零年三月亦分別上漲約13.4%及1.2%。

鑑於收購事項之上述理由以及中國房地產市場之利好統計數字，吾等認為收購事項之理由屬合理。此外，鑑於董事所述 貴集團進行收購事項之潛在好處，及根據中國法律意見，西安遠聲被處以延遲工程施工罰款及土地閒置罰款之可能性不大，以及上文「有關土地之資料」一節所載賣方於收購協議中作出之彌償保證，吾等認同董事之意見，認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

收購協議之主要條款

收購協議

收購協議乃由買賣雙方於二零一零年六月一日訂立。根據收購協議，買方有條件同意以現金代價人民幣284,848,920元（約相等於324,727,769港元）從賣方購買待售股份（即目標公司之全部已發行股本）及股東貸款。

據董事確認， 貴集團擬透過內部資源及／或第二次配售之所得款項支付代價。

於籌備收購事項時，目標公司與成都宏邦於二零一零年五月二十八日訂立增資協議，據此，目標公司同意向西安遠聲注資人民幣30,000,000元。於增資第二階段完成後，西安遠聲之註冊資本將由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，據此，目標公司及成都宏邦將分別擁有西安遠聲股權之60%及40%。

代價之基準

誠如董事會函件所述，代價乃由訂約雙方按公平原則磋商並考慮(i)由估值師釐定土地之評估價值；及(ii)賣方就收購西安遠聲之60%股權所有權而應付之總代價（包括增資協議項下注資人民幣30,000,000元（約相等於34,200,000港元）及附屬協議項下購地價人民幣254,848,920元（約相等於290,527,769港元））而釐定。

根據收購協議之一項先決條件，除股東貸款外，目標集團（包括目標公司及西安遠聲）尚未償還或可用之所有貸款、債務、負債或其他財務融資須已悉數償還且目標集團於收購完成時並無負債之憑證。因此，根據吾等之計算，代價較人民幣316,000,000元（即(i)增資第一階段及增資第二階段後西安遠聲註冊資本總額之總增資額之60%；(ii)估價之60%；(iii)目標公司於二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額之100%；及(iv)西安遠聲經審核總資產（不包括土地之相關資產值）之60%之總和）折讓約9.94%（「代價折讓」）。

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱估值報告，並向估值師查詢達致估值時所採用之方法、基準及假設。於查詢過程中，吾等知悉估值師於二零一零年四月曾對土地進行實地考察，搜集必要資料以釐定土地於二零一零年四月三十日之市值。誠如估值報告所示，估值師於估值時採納市場法中之比較方法。據估值師確認，市場法於物業估值時獲普遍採用，且亦符合一般市場慣例。

有關估值基準及假設之進一步詳情載於通函附錄五所收錄之估值報告。於吾等與估值師進行討論時，吾等並未發現任何主要因素引致吾等對估值所採納之主要基準及假設是否公平合理存有疑問。然而，股東應知悉資產或公司之估值通常涉及假設，因此估值不一定準確反映土地之真實市值。

經考慮代價之釐定基準及代價折讓後，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

認沽期權

根據收購協議，倘於最後發出日期或之前不能取得土地之新建設用地規劃許可證或按買方可予接納之條款及條件續新現有建設用地規劃許可證，買方有權行使認沽期權以要求賣方按期權價格從買方購回待售股份（連同新股東貸款）。認沽期權截至最後發出日期十二個月屆滿止可予以行使。認沽期權乃由買方酌情行使。認沽期權乃經考慮買方同意購買待售股份及股東貸款後授出，因此買方毋須就授出認沽期權支付溢價。

鑑於建設用地規劃許可證對開發物業項目至關重要，吾等同意董事意見，即買方毋須就授出認沽期權支付溢價乃符合 貴集團之利益。

收購協議之其他條款

吾等亦已審閱收購協議之其他主要條款，並不知悉任何不尋常條款。因此，吾等認為收購協議之條款乃屬一般商業條款，及就獨立股東而言屬公平合理。

收購事項可能引致之財務影響

據董事確認，收購完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而西安遠聲則會成為 貴公司間接擁有60%權益之附屬公司。因此，目標集團之財務業績將併入 貴集團之財務報表。

對資產／負債淨值之影響

據年報所示， 貴集團於二零零九年十二月三十一日之經審核負債淨額約為59,510,000美元。根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之綜合負債淨額於收購完成後將會減至約32,070,000美元。

對盈利之影響

根據董事所期望之目標集團之前景，董事預期收購事項可能會對經擴大集團之未來盈利產生正面影響，此乃由於 貴公司在收購完成後能夠將目標集團之財務業績併入其綜合財務報表。

對資產負債率及營運資金之影響

據董事確認，貴集團之資產負債率（乃按(i)認股權證、可換股票據、銀行及其他借貸；及(ii)總資產計算得出）於二零零九年十二月三十一日約為57.1%。根據通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，於收購完成後，經擴大集團之(i)認股權證、可換股票據、銀行及其他借貸及(ii)總資產將分別約為106,610,000美元及120,500,000美元。因此經擴大集團之資產負債率於收購完成後將會降至約46.9%。

根據年報，貴集團於二零零九年十二月三十一日之營運資金總額（即流動資產總額減流動負債總額）約為(14,610,000)美元。根據通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料，經擴大集團之營運資金總額於收購完成後將約為12,830,000美元。

此外，誠如本函件「有關物業項目之資料」一節所述，貴公司或須透過目標公司就前期總成本出資人民幣90,000,000元（按其所佔西安遠聲60%股權計算）。有鑑於此，在物業項目之開發成本可用銷售物業所得收入維持之前，收購事項或會令經擴大集團之營運資金進一步收緊及／或令其資產負債情況進一步惡化（視乎貴公司及／或目標集團當時就該等資本投資採用何種融資方法而定）。

誠如董事會函件「有關土地之資料」一節所進一步闡述，倘有關中國政府部門要求徵收土地延期開工罰款及／或土地閒置罰款，則經擴大集團之財務狀況將受到重大不利影響。儘管如此，鑑於貴公司有權根據收購協議向賣方申索及追討全部上述罰款金額，故董事會認為，上述罰款對經擴大集團造成之財務影響可大幅降低。

務請留意，上述分析僅作說明用途，並不表示收購完成後貴公司之財務狀況將會如何。

風險因素

收購事項會使 貴集團所承受之風險水平上升。獨立股東應知悉董事會函件「與收購事項有關之風險」一節所載之風險因素（可能尚未羅列全部風險因素）。吾等認為，獨立股東在考慮收購事項時應考慮所有風險因素，因獨立股東各有不同風險重點及承受風險程度亦各自不同。

對收購事項之推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)收購協議之條款乃一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易，吾等亦建議獨立股東投票贊成有關決議案。

(II) 第二次配售

就第二次配售達致吾等之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

第二次配售之背景及理由

誠如 貴公司於二零零九年十月十六日所公佈，當時股東正式通過決議案，以批准(i)配售協議及配售由第一批可換股票據及第二批可換股票據組成之福邦可換股票據；及(ii)向董事授出特別授權以於行使第一批可換股票據下之轉換權後配發及發行轉換股份。其後，第一批可換股票據分兩批配售，分別於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月十四日進行。

如配售通函所披露，配售最高本金總額350,000,000港元之第二批可換股票據將於 貴集團收購有關建議大連項目得以最終落實後進行；而其所得款項擬用作支付上述收購之代價。然而，建議大連項目已因時效消失而告失效。於此期間， 貴公司抓住機遇投資於土地上之物業項目。因此， 貴公司擬進行配售第二批可換股票據以為收購事項籌集資金。倘收購事項並未進行，則 貴公司將保留配售第二批可換股票據之所得款項用作 貴公司可能識別之任何其他投資機會。

除上述變更配售事項產生之所得款項用途外，配售通函所載配售事項之所有其他條款及條件維持不變。下文乃摘錄自董事會函件：董事會經考慮(i)當時股東已於二零零九年十月批准配售協議；(ii)股份市價已扣除轉換價格折讓由約74.36%（按配售協議訂立日期於聯交所所報之股份價格計算）減至約50%（按二零一零年六月一日（即該公告日期前最後一個交易日（「最後交易日」）於聯交所所報之股份價格計算）；(iii)轉換價格每股轉換股份0.01港元已非常接近股份之面值0.001美元（按1美元兌7.75港元之匯率計算相等於約0.00775港元）；及(iv)近期市場氛圍向好可能激發更多潛在投資者對第二次配售之興趣後，認為配售通函所載之第二批可換股票據之條款乃屬公平合理。

配售第二批可換股票據獲得之所得款項總額及所得款項淨額將分別約為350,000,000港元及343,000,000港元。董事會擬將配售第二批可換股票據獲得之所得款項淨額（或 貴公司可能認為必需之任何部分所得款項）用作支付全部或部分代價，而其餘額將用作為物業項目提供資金。

根據董事會函件，由於董事會認為收購事項乃 貴公司多元化其業務至物業開發產業之寶貴機會，董事會認為此時乃 貴公司發行第二批可換股票據之恰當時機，以為 貴公司提供即時資金。此外，第二次配售為 貴公司帶來擴闊其股東及資本基礎之機會，且不會為 貴集團帶來利息負擔。基於上述理由，董事認為，配售第二批可換股票據對股東及 貴公司整體而言屬公平合理。

基於上文所述，加上(i)收購事項（見上文所作結論）符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)董事會擬將第二次配售獲得之所得款項淨額（或 貴公司可能認為必需之任何部分所得款項）用作支付全部或部分代價，而其餘額將用作為物業項目提供資金兩項論據，吾等認同董事之意見，認為第二次配售符合 貴公司及股東之整體利益。

第二批可換股票據之主要條款

下表概述第二批可換股票據之主要條款：

配售協議日期：	二零零九年八月六日
訂約方：	(i) 貴公司 (ii) 配售代理
本金額：	最多350,000,000港元
到期日：	二零一二年十二月二十八日，即首次發行福邦可換股票據日期起三年屆滿當日。
利息：	無
轉換條款：	各持有人可將有關第二批可換股票據之本金額全部或部份（每次轉換時須為500,000港元之倍數）轉換為新股份，惟若尚未轉換之第二批可換股票據之本金額少於500,000港元，則該批尚未轉換之可轉換第二批可換股票據之本金額須整批（而非僅部份）轉換。
轉換價：	每股轉換股份0.01港元（可予調整）（「轉換價」）。

據董事確認，第二批可換股票據之條款（包括轉換價）乃經由 貴公司與配售代理按公平原則磋商後協定。

轉換價

董事確認，轉換價乃參考股份於配售協議日期之市價及 貴公司之資產淨值後釐定。

轉換價：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.0190港元折讓約43.37%；

- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.0200港元折讓50.00%；
- (iii) 較股份於截至並包括最後交易日止五個交易日之平均收市價每股約0.0202港元折讓約50.50%；及
- (iv) 較股份於截至並包括最後交易日止十個交易日之平均收市價每股約0.0193港元折讓約48.19%。

為評估轉換價是否公平合理，吾等載列以下資料性分析作說明用途：

股價回顧

股份由二零零九年六月一日至最後交易日（包括該日）止12個月期間（「回顧期間」）各月於聯交所所報之最高及最低收市價以及每日平均收市價列示如下：

月份	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	每日平均 收市價 (港元)	每月之 交易日數
二零零九年				
六月	0.032	0.025	0.029	22
七月	0.040	0.023	0.030	22
八月	0.042	0.025	0.032	21
九月	0.039	0.025	0.031	22
十月	0.036	0.030	0.033	20
十一月	0.043	0.033	0.039	21
十二月 (附註)	0.059	0.042	0.048	18
二零一零年				
一月	0.054	0.039	0.046	20
二月	0.044	0.035	0.038	18
三月	0.035	0.028	0.031	23
四月	0.032	0.026	0.029	19
五月	0.026	0.016	0.021	20
六月 (截至及 包括最後 交易日)	0.020	0.020	0.020	1

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：股份於二零零九年十二月四日至二零零九年十二月九日（包括首尾兩日）期間暫停買賣。

於回顧期間，股份每月之平均每日收市價介乎約每股0.020港元至0.048港元。自二零零九年十二月起，股份之價格亦展示持續下行趨勢，直至二零一零年六月（直至最後交易日）為止。股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零零九年十二月十五日錄得之每股0.059港元及於二零一零年五月二十日錄得之每股0.016港元。吾等注意到，股份之最高收市價0.059港元較股份之近期最低收市價0.016港元大幅溢價約268.75%。

股份成交量回顧

下表載列回顧期間，股份每月之平均每日成交數目，以及股份每月成交量分別佔(i)該公告日期公眾人士所持有已發行股份總數；及(ii)該公告日期已發行股份總數之百分比：

月份	平均 每日成交量 (「平均 成交量」)	平均成交量 佔該公告 日期公眾 人士所持有 已發行股份 總數之 百分比 (附註2)	平均成交量 佔該公告 日期已發行 股份總數之 百分比 (附註3)	每月之 交易日數
二零零九年				
六月	223,357,909	0.75	0.63	22
七月	218,725,364	0.74	0.62	22
八月	201,142,381	0.68	0.57	21
九月	138,968,818	0.47	0.39	22
十月	65,229,600	0.22	0.19	20
十一月	217,914,493	0.73	0.62	21
十二月 (附註1)	333,093,778	1.12	0.95	18
二零一零年				
一月	267,417,300	0.90	0.76	20
二月	202,258,019	0.68	0.57	18
三月	350,182,870	1.18	0.99	23
四月	526,501,409	1.78	1.49	19
五月	241,694,250	0.82	0.69	20
六月 (截至及包括 最後交易日)	147,522,000	0.50	0.42	1

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份由二零零九年十二月四日起至二零零九年十二月九日止（包括首尾兩日）暫停買賣。
2. 根據於該公告日期公眾人士持有29,650,101,432股股份計算。
3. 根據於該公告日期已發行股份35,242,927,432股計算。

上表說明，股份於回顧期間每月之平均每日成交量一般較為淡薄。除二零一零年四月外，股份之平均成交量均低於該公告日期公眾人士所持有已發行股份總數之1%。由於股份於公開市場不太活躍，吾等認同董事之意見，以轉換價作出折讓吸引第二批可換股票據之潛在承配人乃屬合理。

發行可換股票據／債券之比較

作為吾等分析之部分，吾等已選出最近於二零一零年三月九日至該公告日期（即緊接及包括該公告日期前三個月）宣佈根據特別授權進行發行及認購可換股票據／債券之聯交所上市公司（「可資比較公司」）。就吾等所知及所悉，吾等找出15宗交易符合此等條件。吾等認為，鑑於香港股市之波動性，使用最近三個月作為選取可資比較公司之時間乃適合地反映股市最新之情況而吾等認為該樣本數量已足夠。股東務須注意，貴公司之業務、營運及前景均有別於可資比較公司，故可資比較公司僅作為香港上市公司近期按一般市場慣例根據特別授權發行及認購可換股票據／債券之一般參考。吾等得出之有關結果概述如下：

宣佈日期	公司名稱	股份代號	年期	年利率	換股價較股份 於有關發行各項 可換股票據／債券 之公佈發表前之最後 交易日之每股收市價 溢價／（折讓）
			年	%	%
二零一零年 三月九日	中國有色金屬 有限公司	8306	2	1	1.79
二零一零年 三月十五日	合動能源控股 有限公司	578	3	無	(71.43)
二零一零年 三月十八日	中國綠色食品 (控股)有限公司	904	約3	3	20.15
二零一零年 三月二十六日	阜豐集團 有限公司	546	約5	4.5	20.00

宣佈日期	公司名稱	股份代號	年期	年利率	換股價較股份
					溢價／(折讓)
					於有關發行各項
					可換股票據／債券
					之公佈發表前之最後
					交易日之每股收市價
					溢價／(折讓)
			年	%	%
二零一零年 四月一日	雅天妮中國 有限公司	789	1	無	無資料
二零一零年 四月八日	中國衛生 控股有限公司	673	1	無	(19.98)
二零一零年 四月十二日	快意節能 有限公司	8032	3	12.0	(47.86)
二零一零年 四月十六日	太益控股 有限公司	686	約1.5	3.0	(19.59)
二零一零年 四月二十六日	新鴻基 有限公司	86	3	2.0	(24.24)
二零一零年 四月二十七日	奧思集團 有限公司	1161	3	5.0	13.30
二零一零年 四月二十九日	蒙古能源 有限公司	276	3	3.5	8.99
二零一零年 五月十四日	天溢果業控股 有限公司	756	2	無	(4.76)
二零一零年 五月二十七日	勤+緣媒體服務 有限公司	2366	5	無	10.70
二零一零年 五月二十七日	勤+緣媒體服務 有限公司	2366	5	7.0	10.70
二零一零年 六月三日	訊通控股 有限公司	8082	約5	1.0	(60.53)
最低				無	(71.43)
最高				12.0	20.15
平均				2.8	(11.63)
二零一零年 六月九日	貴公司	1041	約2.5	無	(50.00)

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

(a) 轉換價

吾等從上表注意到，可資比較公司之轉換價介乎較彼等各自之股份於發行可換股票據／債券之相關公佈發表前之最後交易日之收市價折讓約71.43%至溢價約20.15%，平均折讓約11.63%。因此，轉換價較股份於最後交易日之收市價折讓50.00%，乃於上述市場範圍內。吾等因此認為轉換價符合一般市場慣例。

鑑於上述分析及考慮到(i)股價自二零零九年十二月以來持續下跌；(ii)轉換價較股份市價之折讓由約74.36%（按股份於配售協議日期在聯交所所報股價計算）下降至約50%（按股份於最後交易日在聯交所所報股價計算）；(iii)股份於回顧期間之成交量頗低；及(iv)進行第二次配售之理由，吾等認為轉換價對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 年利率

誠如上表顯示，可資比較公司所採用之年利率介乎0厘至12厘，平均值約為2.8厘。因此，第二批可換股票據免息對獨立股東而言屬公平合理。

第二批可換股票據之其他條款

最後，吾等亦已審核第二批可換股票據之其他主要條款，並無發現任何不尋常條款。因此吾等認為，第二批可換股票據之條款對獨立股東而言屬公平合理。

對現有公眾股東股權之攤薄影響

下表顯示(i)於最後實際可行日期；及(ii)於悉數轉換第二批可換股票據時， 貴公司可能出現之股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		於悉數轉換 第二批可換股票據時	
	已發行股份之		已發行股份之	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
張曦 (附註)	1,592,826,000	4.52	1,592,826,000	2.27
黃協強	4,000,000,000	11.35	4,000,000,000	5.69
第二批可換股票據 持有人	-	-	35,000,000,000	49.83
現有公眾股東	29,650,101,432	84.13	29,650,101,432	42.21
總計	35,242,927,432	100	70,242,927,432	100

附註：賣方張曦先生為 貴公司執行董事兼主席。

經參考上表所得，現有公眾股東於 貴公司之股權將於第二批可換股票據被悉數轉換時被攤薄約41.92個百分點。經考慮(i)進行第二次配售之理由及發行第二批可換股票據乃 貴集團為 貴公司籌集即時資金之即時可用融資方法；(ii)收購事項可能為 貴集團帶來之好處；及(iii)第二批可換股票據之條款屬公平合理後，吾等認為上述對現有公眾股東之股權造成之攤薄影響乃屬可接受水平。

第二次配售之財務影響

對資產淨值／負債淨額之影響

誠如年報所示， 貴集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約為59,510,000美元。誠如董事所確認，第二次配售對 貴集團之負債淨額不會造成重大影響。即使如此，董事認為待第二批可換股票據轉換成轉換股份後， 貴集團之負債淨額可望減少。

對資產負債比率之影響

誠如董事所確認，於二零零九年十二月三十一日， 貴集團之資產負債比率（基於(i)認股權證、可換股票據、銀行及其他借貸；及(ii)資產總值計算）約為57.1%。董事預期 貴集團之資產負債比率於第二次配售完成後將會下降。此外，第二批可換股票據獲轉換後將令 貴集團之資本基礎擴大，並因此改善其資產負債比率。

對營運資金之影響

董事指出，完成第二次配售將令 貴集團於動用是次配售所得款項前之營運資金即刻增加。

務須留意，上述分析僅供說明用途，並不擬用作表示 貴集團於完成第二次配售後之財務狀況。

有關第二次配售之推薦建議

經考慮上述因素及原因後，吾等認為(i)第二批可換股票據之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)第二次配售符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准發行第二批可換股票據以及授出特別授權及據此擬進行之交易之相關決議案，吾等並就此建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此致

福邦控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
粵海證券有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一零年六月二十八日

財務概要

下文載列本集團經審核綜合全面收益表及經審核綜合財務狀況表，該等財務報表均摘錄自本公司之相關年報。本集團最近刊發之經審核財務報表連同本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之年度賬目附註載於本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報第31至111頁，本公司已於二零一零年四月二十日刊發該年報，且該年報於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.fulbond.com)可供查閱。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零零九年 千美元	二零零八年 千美元 (重列)	二零零七年 千美元
持續經營業務			
營業額	15,605	21,883	24,016
銷售成本	(13,773)	(17,577)	(19,299)
毛利	1,832	4,306	4,717
其他收入	835	1,436	1,694
其他收益及虧損	(42,026)	3,094	
銷售及分銷成本	(1,283)	(1,961)	(3,952)
行政費用	(4,208)	(4,311)	(4,776)
其他營運費用	—	(524)	(5,016)
就物業、廠房及設備以及 預付租約款項確認之減值虧損	—	(10,619)	(172)
出售聯營公司之收益	—	—	559
分佔聯營公司之業績	—	—	(319)
融資成本	(6,803)	(3,255)	(915)
除稅前虧損	(51,653)	(11,834)	(8,180)
稅項	(84)	(273)	(586)
持續經營業務之本年度虧損	(51,737)	(12,107)	(8,766)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度虧損	(2,371)	(20,147)	—
本年度虧損	(54,108)	(32,254)	(8,766)

	二零零九年 千美元	二零零八年 千美元 (重列)	二零零七年 千美元
其他全面收益			
於折算為呈列貨幣時			
產生之匯兌差額	(557)	581	867
於出售一間附屬公司時			
解除之匯兌差額	—	292	—
出售聯營公司時解除之儲備	—	—	46
本年度其他全面收益	<u>(557)</u>	<u>873</u>	<u>913</u>
本年度全面收益總額	<u><u>(54,665)</u></u>	<u><u>(31,381)</u></u>	<u><u>(7,863)</u></u>
本年度虧損應佔部分：			
本公司擁有人	(53,877)	(29,174)	(7,455)
少數股東權益	<u>(231)</u>	<u>(3,080)</u>	<u>(1,311)</u>
	<u><u>(54,108)</u></u>	<u><u>(32,254)</u></u>	<u><u>(8,766)</u></u>
全面收益總額應佔部分：			
本公司擁有人	(54,434)	(29,104)	(6,824)
少數股東權益	<u>(231)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>(1,029)</u>
	<u><u>(54,665)</u></u>	<u><u>(31,381)</u></u>	<u><u>(7,853)</u></u>
每股虧損			
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本	<u><u>(0.41)美仙</u></u>	<u><u>(0.29)美仙</u></u>	<u><u>(0.08)美仙</u></u>
— 攤薄	<u><u>(0.41)美仙</u></u>	<u><u>(0.29)美仙</u></u>	<u><u>(0.08)美仙</u></u>
來自持續經營業務			
— 基本	<u><u>(0.40)美仙</u></u>	<u><u>(0.09)美仙</u></u>	<u><u>(0.08)美仙</u></u>
— 攤薄	<u><u>(0.40)美仙</u></u>	<u><u>(0.11)美仙</u></u>	<u><u>(0.08)美仙</u></u>

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	二零零九年 千美元	二零零八年 千美元	二零零七年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備	857	11,133	12,967
無形資產	—	2,539	—
預付租約款項	636	3,046	810
其他墊款	—	439	—
商譽	—	—	—
於聯營公司之權益	—	—	—
其他投資	—	—	—
會籍債券	—	—	—
遞延稅項資產	—	350	—
	<u>1,493</u>	<u>17,507</u>	<u>13,777</u>
流動資產			
存貨	5,876	16,685	6,653
應收貨款及其他應收款項	2,982	18,263	2,370
按金及預付款項	1,585	3,705	1,585
預付租約款項	—	70	63
應收一間附屬公司董事款項	—	951	—
銀行結餘及現金	29,183	8,882	6,888
	<u>39,626</u>	<u>48,556</u>	<u>17,559</u>
分類為持作出售之資產	<u>39,071</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>78,697</u>	<u>48,556</u>	<u>17,559</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項	27,631	14,170	8,907
應付聯營公司款項	76	76	98
應付一位股東款項	—	162	702
應付原最終控股公司款項	—	—	560
應付附屬公司董事款項	473	189	—
應付稅項	319	775	242
融資租約承擔	10	—	—
認股權證	10,430	15	—
可換股票據	26,727	39,054	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期金額	<u>10,364</u>	<u>22,043</u>	<u>9,769</u>
	<u>76,030</u>	<u>76,484</u>	<u>20,278</u>
有關分類為持作出售 資產之負債	<u>17,278</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>93,308</u>	<u>76,484</u>	<u>20,278</u>
流動負債淨值	<u>(14,611)</u>	<u>(27,928)</u>	<u>(2,719)</u>
總資產減流動負債	<u>(13,118)</u>	<u>(10,421)</u>	<u>11,058</u>

	二零零九年 千美元	二零零八年 千美元	二零零七年 千美元
非流動負債			
可換股票據	46,373	—	—
銀行及其他借貸 — 一年後到期金額	—	455	1,075
遞延稅項負債	—	803	—
融資租約承擔	20	—	—
	<u>46,393</u>	<u>1,258</u>	<u>1,075</u>
	<u>(59,511)</u>	<u>(11,679)</u>	<u>9,983</u>
資本及儲備			
股本	14,013	12,954	9,197
儲備	<u>(74,005)</u>	<u>(25,831)</u>	<u>(2,689)</u>
本公司擁有人應佔權益	(59,992)	(12,877)	6,508
少數股東權益	<u>481</u>	<u>1,198</u>	<u>3,475</u>
	<u>(59,511)</u>	<u>(11,679)</u>	<u>9,983</u>

以下乃本公司收取自本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行就目標公司所發出會計師報告之全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就Allywing Investments Limited (「目標公司」) 於二零零七年四月十二日 (註冊成立日期) 起至二零零七年十二月三十一日止期間及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度 (「有關期間」) 各年之財務資料 (「財務資料」) 而編製之報告，以供載入福邦控股有限公司 (「福邦控股」) 日期為二零一零年六月二十八日就建議收購目標公司全部已發行股本及出讓其股東貸款而刊發之通函 (「通函」) 內。

目標公司乃一間於二零零七年四月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，自其註冊成立以來並無營業。

目標公司採納十二月三十一日為財政年度年結日。於有關期間，並無就目標公司編製任何法定財務報表，原因是目標公司乃在並無法定審核規定之司法權區註冊成立。

就編製本報告而言，目標公司之唯一董事已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製有關期間之管理賬目 (「相關管理賬目」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就目標公司於有關期間之相關管理賬目進行吾等認為必要之獨立審核程序，並已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查有關期間之相關管理賬目。

本報告所載有關期間之財務資料乃基於相關管理賬目而編製，惟並無為載入通函用途而作出任何調整。

目標公司之唯一董事負責編製及批准刊發相關管理賬目。福邦控股之董事對通函(包括本報告在內)之內容負責。吾等之責任乃自相關管理賬目編撰本報告載列之財務資料、就財務資料達成獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實公平地反映了目標公司於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之事務狀況，以及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

A. 綜合全面收益表

		二零零七年 四月十二日 至二零零七年 十二月三十一日		
	附註	十二月三十一日 美元	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 美元	二零零九年 美元
利息收入		5	-	2
行政開支		(299)	(124)	(218)
目標公司擁有人應佔 期內／年內虧損及 全面開支總額	7	<u>(294)</u>	<u>(124)</u>	<u>(216)</u>

B. 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
流動資產				
銀行結餘	8	996	322	1,277,922
流動負債				
應付股東款項	9	<u>(1,289)</u>	<u>(739)</u>	<u>(1,278,555)</u>
		<u>(293)</u>	<u>(417)</u>	<u>(633)</u>
資本及儲備				
股本	10	1	1	1
儲備		<u>(294)</u>	<u>(418)</u>	<u>(634)</u>
		<u>(293)</u>	<u>(417)</u>	<u>(633)</u>

C. 股本變動報表

	股本 美元	累計虧損 美元	總額 美元
於註冊成立時發行股份	1	–	1
期內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(294)</u>	<u>(294)</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	1	(294)	(293)
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(124)</u>	<u>(124)</u>
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1	(418)	(417)
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(216)</u>	<u>(216)</u>
二零零九年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>(634)</u>	<u>(633)</u>

D. 現金流量表

	二零零七年 四月十二日至 二零零七年 十二月三十一日 美元			截至十二月三十一日止年度 二零零八年 美元		二零零九年 美元
經營業務						
期內／年內虧損	(294)	(124)	(216)			
經調整：						
利息收入	(5)	—	(2)			
經營業務所使用之現金淨額	<u>(299)</u>	<u>(124)</u>	<u>(218)</u>			
來自投資業務之現金						
已收利息	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>2</u>			
融資活動						
發行股份所得款項	1	—	—			
來自（償還）股東墊款	<u>1,289</u>	<u>(550)</u>	<u>1,277,816</u>			
融資活動所產生（使用）之 現金淨額	<u>1,290</u>	<u>(550)</u>	<u>1,277,816</u>			
現金及現金等值項目增加 （減少）淨額	996	(674)	1,277,600			
期初／年初之現金及現金等值項目	<u>—</u>	<u>996</u>	<u>322</u>			
期末／年末之現金及現金等值 項目，以銀行結餘表示	<u><u>996</u></u>	<u><u>322</u></u>	<u><u>1,277,922</u></u>			

E. 財務資料附註

1. 一般事項

目標公司乃於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。於有關期間，目標公司並無直接及最終控股公司。目標公司於有關期間並無活躍業務。

財務資料以美元（「美元」）呈列，而目標公司之功能貨幣為港元（「港元」）。目標公司之唯一董事認為此呈列貨幣對潛在投資者而言更為有用。

2. 編製財務資料之基準

鑑於目標公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度出現虧損216美元及目標公司於該日擁有淨負債633美元的事實，在編製相關管理賬目時，目標公司的唯一董事已經考慮目標公司的未來流動資金。目標公司的唯一董事乃按持續經營基準編製相關管理賬目，因為目標公司的唯一股東已同意提供足夠的資金，使目標公司能夠應付可預見未來到期的財務負債。此外，於第F節所指的重組完成後，在建議收購目標公司的全部已發行股本及福邦控股出／受讓目標公司的股東貸款前，目標公司的唯一董事認為，目標公司的財務狀況將得到充分改善，使其能夠履行可預見未來到期的財務負債。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），適用於目標公司從二零零九年一月一日開始之財政期間。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標公司於整個有關期間已貫徹採納所有該等新香港財務報告準則。

目標公司並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為二零零八年香港財務報告準則改進之一部份 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露 ⁷
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁵
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納人士之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之以股代款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵償金融負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效之修訂。

- 3 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 8 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司之唯一董事預期，應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對財務資料產生重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃按照歷史成本基準及根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適當披露資料。

收入確認

金融資產之利息收入按時間基準並參考未償還本金及適用之實際利息累計，實際利息為初次確認時根據資產之賬面淨額，準確貼現未來將於金融資產預計有效年期估計取得之現金數額時所用之比率。

外幣

就呈列財務資料而言，目標公司之資產及負債按各報告期末之匯率由其功能貨幣（即港元）換算為目標公司之呈列貨幣（即美元），而其收入及開支按期間／年度平均匯率換算，除非匯率於期間內出現大幅波動，在該情況下，採用交易日期之匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收益中確認及在股本（匯兌儲備）中累積。

稅項

稅項指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦不包括不應課稅或不可扣減項目，因而與全面收益表所呈報之溢利有所不同。目標公司即期稅項負債乃按已於各報告期末實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產負債賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基兩者間之暫時差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額於可能有應課稅溢利可用於對銷應扣減暫時差異時確認入賬。倘若暫時差異由商譽或不影響應課稅溢利及會計溢利的交易中初次確認（業務合併除外）之其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間／年度之稅率（按各報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法））計算。遞延稅項負債及資產計量反映目標公司於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認）時除外。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債之直接應佔交易成本於初步確認時，在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（視適用情況而定）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接產生之交易成本隨即於損益內確認。

金融資產

目標公司之金融資產為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之經攤銷成本以及分攤相關期間之利息收入之方法。實際利率為於初次確認時按金融資產之預計可用年期或適用的較短期間（如適用）內貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及貼現）為賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為設有固定或待定付款金額之非衍生金融資產，且並無活躍市場報價。於初步確認後，貸款及應收款項（包括銀行結餘）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項乃於各報告期末被評估是否有減值跡象。若貸款及應收款項於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

貸款及應收款項之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟以於撥回減值日期當日之資產賬面值並無超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本為限。

金融負債及股本

目標公司發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明目標公司資產餘下權益（經扣除所有負債）之任何合約。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算負債的攤銷成本以及分配利息支出的方法。實際利率是一種在金融負債的預期壽命或者適當的更短期間內初始確認賬面淨值能夠精確計算預計未來現金收入額（包括所有構成實際利息、交易成本及其他溢價或折扣的不可分離部份的全部已付或已收費用）的折現額的利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

金融負債（包括應付股東款項）其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

目標公司發行之股本工具按所收取款項扣除直接發行成本後入賬。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，金融資產已轉移及目標公司已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將解除確認。解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認之累計損益總和間之差額，乃直接於損益確認。

當於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時，則解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額，乃於損益確認。

5. 資金風險管理

目標公司的唯一董事管理其資金以保證目標公司能持續經營，同時透過債務及股本結餘最優化給股東帶來最大回報。目標公司之整體策略於有關期間維持不變。

目標公司之資本架構包括債項淨額（其包括應付股東款項），扣除於個別附註披露之銀行結餘及目標公司之股本（包括股本及儲備）。

目標公司之唯一董事每年審閱資本架構。作為審閱之一部分，唯一董事考慮資金成本，並將透過發行新股及發行新債券來平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
金融資產			
貸款及應收款項			
— 銀行結餘	996	322	1,277,922
金融負債			
攤銷成本			
— 應付股東款項	1,289	739	1,278,555

財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括應付股東款項及銀行結餘。此等金融工具之詳情於相關附註中披露。下文載列與此等金融工具相關之風險及減低此等風險之政策。唯一董事管理及監控該等風險，以確保能及時與有效地採取適當措施。

市場風險

外匯風險

目標公司於有關期間並無進行任何外匯交易，從而使目標公司面臨外匯風險。

由於目標公司於各報告期末並無任何以外幣呈列之貨幣資產及貨幣負債，故毋須呈列外匯風險敏感度分析。

利率風險

目標公司之唯一董事認為，因計息銀行結餘屬短期到期性質，故目標公司之短息銀行存款所承受之利率風險不大。

信貸風險

倘對手方於各報告期末未能履行其於各類已確認金融資產須盡之責任，則目標公司所承受之最大信貸風險為該等資產於財務狀況表中呈列之賬面值。

由於所有銀行存款及銀行結餘均存放於具有良好信貸評級之國有銀行，故目標公司之銀行結餘所承受之信貸風險有限，且並無重大信貸集中風險。

流動資金風險

目標公司於二零零九年十二月三十一日錄得負債淨額633美元。如第E節附註2所述，由於目標公司之唯一股東同意向目標公司提供資金，以協助目標公司全面履行在可見未來到期的財務責任，故流動資金風險可予降低。

下表載列目標公司承受流動資金風險之金融負債之預期屆滿日期之詳情。該表乃根據目標公司被要求償還之最早日期之金融負債及按未貼現現金流量基準編製。本表僅包括本金現金流量。

	加權平均 利率	於要求時 美元	未折現現金 流量總額 美元	賬面值 美元
於二零零七年 十二月三十一日				
應付股東款項	不適用	<u>1,289</u>	<u>1,289</u>	<u>1,289</u>
於二零零八年 十二月三十一日				
應付股東款項	不適用	<u>739</u>	<u>739</u>	<u>739</u>
於二零零九年 十二月三十一日				
應付股東款項	不適用	<u>1,278,555</u>	<u>1,278,555</u>	<u>1,278,555</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據已貼現現金流量分析按普遍接納定價模式釐定。

唯一董事認為，金融資產及金融負債按攤銷成本在財務資料所列之賬面值與其公平值相若。

7. 期間／年度虧損

於有關期間，並無已付或應付予唯一董事之董事酬金。

8. 銀行結餘

銀行結餘包括原到期日少於三個月之短期銀行存款並以港元計值。

	二零零七年 %	於十二月三十一日 二零零八年 %	二零零九年 %
銀行存款之年利率範圍	<u>0.01%至0.73%</u>	<u>0.01%至0.64%</u>	<u>0.01%至0.59%</u>

9. 應付股東款項

應付股東款項為應付予張曦先生之款項。該款項為無抵押、免息及按要求償還，並以港元計值。

10. 股本

	股份數目	金額 美元
每股面值1美元之普通股：		
法定：		
於二零零七年四月十二日、二零零七年十二月三十一日、 二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零七年四月十二日（註冊成立日期）、 二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>

目標公司於二零零七年四月十二日註冊成立，法定股本為50,000美元。於註冊成立日期，1股面值1美元的普通股按現金面值發行予認購者，以提供目標公司之初步股本。

F. 報告期後事項

於二零零九年十二月三十一日後，目標公司有下列報告期後事項：

- (a) 為籌備福邦控股建議間接收購目標公司（「建議收購」），於二零一零年五月二十八日，目標公司與獨立第三方成都宏邦投資有限公司（「成都宏邦」）訂立協議收購西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）之60%股權（「增資協議」）。根據增資協議，目標公司同意向西安遠聲注資人民幣30,000,000元（「注資」）。待完成注資後，西安遠聲的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，目標公司及成都宏邦將分別擁有西安遠聲60%及40%之股權（目標公司連同西安遠聲統稱為「目標集團」）。
- (b) 於二零一零年五月二十八日，張曦先生與成都宏邦之股東訂立一項協議（「附屬協議」），據此，張曦先生已同意向成都宏邦擁有人支付總金額人民幣254,848,920元作為代價，以便從成都宏邦（如附註(a)所述）取得西安遠聲控制權及獲得其60%之股權，從而彌補西安遠聲相關資產（即租賃土地）價值之不足，注資額由目標公司根據增資協議支付。

- (c) 於二零一零年六月一日，福邦控股之全資附屬公司（「買方」）與張曦先生訂立協議收購目標公司之全部權益（「收購協議」）。根據收購協議，買方有條件同意以代價人民幣284,848,920元（約41,693,000美元）收購目標公司之全部已發行股本及欠付張曦先生之股東貸款（於財務狀況表披露為應付股東款項）。收購協議之主要條款及先決條件載於福邦控股於二零一零年六月九日刊發之公告，其內容主要包括：
- (i) 增資第一階段（定義見收購協議）須已恰當地及妥為完成及悉數支付，且取得中國相關政府機構對增資第一階段之批准；
 - (ii) 增資協議項下之注資須已恰當地及妥為完成及悉數支付以形成目標集團之最終架構，以及取得中國相關政府機構對注資之批准；
 - (iii) 西安遠聲持有土地之土地使用權及開發權須仍有效及具約束力，且不可撤銷及不可作出變更、修訂或修改（除非獲得買方之事先書面同意）；
 - (iv) 西安遠聲持有之房地產開發企業資質證書須仍有效及具約束力，且不可撤銷及不可作出變更、修訂或修改（除非獲得買方之事先書面同意）；
 - (v) 張曦先生向買方提供令買方全權信納之(i)土地押記及西安遠聲就西安遠聲相關公司籌集之貸款給予之有關擔保已悉數及完全獲清償及解除；及(ii)除目標公司之股東貸款外，目標集團（包括目標公司及西安遠聲）尚未償還或可用之所有貸款、債務、負債或其他財務融資須已悉數償還且目標集團於建議收購完成時並無負債之憑證；

- (vi) 中國法律顧問就下列各項提供之可令買方接納之中國法律意見（按買方全權酌情信納之形式及內容）已交付予買方並令其全權信納，（其中包括）：(i)目標集團旗下有關成員公司於中國正式註冊成立、其股東及業務經營範圍；(ii)目標公司已成為西安遠聲60%股權之合法及實益擁有人，而當中並無任何產權負擔；(iii)有關土地及／或土地開發之相關許可證及同意書（或其重續，視情況而定），包括但不限於適當中國政府機構就該土地頒發之土地使用權證及房地產開發企業資質證書仍有效；(iv)於(a)指定施工日期（即二零零八年十二月三十日）前重續該土地之建設工程施工最後限期及於(b)指定竣工日期前（即二零一零年十二月三十一日）重續該土地之建設工程竣工最後限期；(v)該土地不被視為閒置土地及(vi)買方可能要求的有關其他事項。

G. 期後財務報表

目標公司並無編製二零零九年十二月三十一日後之經審核財務報表。

此致

福邦控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年六月二十八日

以下乃本公司收取自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就西安遠聲所發出會計師報告之全文，乃為載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度（「有關期間」）各年之財務資料（「財務資料」）而編製之報告，以供載入福邦控股有限公司（「福邦控股」）日期為二零一零年六月二十八日就建議收購 Allywing Investments Limited 之全部已發行股本及出讓其股東貸款（「建議收購」）而刊發之通函（「通函」）內。

西安遠聲乃一間於一九九六年十一月二十二日在中華人民共和國（「中國」）成立之有限公司，並從事房地產開發業務。

西安遠聲採納十二月三十一日為財政年度年結日。於有關期間，並無就西安遠聲編製任何法定財務報表。

就編製本報告而言，西安遠聲之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製有關期間之管理賬目（「相關管理賬目」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核就西安遠聲於有關期間之相關管理賬目進行吾等認為必要之獨立審核程序，並已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查有關期間之相關管理賬目。

本報告所載有關期間之財務資料乃基於相關管理賬目而編製，惟並無為載入通函用途而作出任何調整。

西安遠聲之董事負責編製及批准刊發相關管理賬目。福邦控股之董事對通函（包

括本報告在內)之內容負責。吾等之責任乃自相關管理賬目編撰本報告載列之財務資料、就財務資料達成獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

誠如第E節附註23所披露，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，西安遠聲已就其一名股東兼董事於其中擁有控制性股權之該等公司所籌集之銀行貸款提供財務擔保。西安遠聲並無根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於財務資料中對該等財務擔保合約進行會計處理。香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」要求財務擔保初步按公平值確認，其後按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額或最初根據香港會計準則第18號「收入」釐定之金額(視適用情況而定)減累計攤銷兩者中之較高者計量。在缺乏有關該等財務擔保合約之公平值之足夠資料之情況下，吾等不宜對偏離該條規定之影響進行量化處理，並對有關西安遠聲於二零零九年十二月三十一日的財務狀況表及截至該日止年度的全面收益表有關的相關管理賬目作出必要調整。

吾等認為，除上述事項對財務資料之影響外，就本報告而言，財務資料連同其附註真實公平地反映了西安遠聲於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之事務狀況，以及西安遠聲於有關期間之業績及現金流量。

在不影響吾等意見之前提下，吾等務請閣下注意財務資料第E節附註2，其中列明西安遠聲於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生虧損802,718美元，而截至該日，西安遠聲之流動負債淨額及負債淨額為1,922,217美元。此外，如上文財務資料第E節附註第2所述，西安遠聲的持續經營依賴於財務資料第F節所述的財務重組的成功完成。該等情況(連同財務資料第E節附註2所載之其他事項)顯示存在可能會對西安遠聲能否持續經營業務產生極大懷疑之重大不確定性。

A. 全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
利息收入		683	439	13
行政費用		(7,767)	(23,326)	(64,102)
就其他應收款項確認之 減值虧損		–	(176,236)	–
就廠房及設備確認之 減值虧損		–	(119,009)	–
融資成本	8	<u>(65,834)</u>	<u>(96,234)</u>	<u>(738,629)</u>
西安遠聲擁有人 應佔年內虧損	9	(72,918)	(414,366)	(802,718)
本年度之其他全面收入：				
於折算為呈列貨幣時 產生之匯兌差額		<u>(48,661)</u>	<u>(44,943)</u>	<u>–</u>
西安遠聲擁有人應佔 年內全面開支總額		<u><u>(121,579)</u></u>	<u><u>(459,309)</u></u>	<u><u>(802,718)</u></u>

B. 財務狀況表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
非流動資產				
廠房及設備	12	-	-	-
應收關連公司款項	14	1,714,532	1,689,718	-
		<u>1,714,532</u>	<u>1,689,718</u>	<u>-</u>
流動資產				
發展中物業	13	-	11,561,194	11,561,194
其他應收款項及預付款項		208,170	50,535	50,535
應收關連公司款項	14	1,536,235	24,814	1,689,718
應收一位股東款項	15	29,535	31,156	31,156
銀行結餘及現金	16	563	1,023	1,014
		<u>1,774,503</u>	<u>11,668,722</u>	<u>13,333,617</u>
流動負債				
其他應付款項		-	11,349	79,630
應付關連公司款項	17	3,469,330	13,749,377	14,458,991
銀行借貸	18	679,895	717,213	717,213
		<u>4,149,225</u>	<u>14,477,939</u>	<u>15,255,834</u>
流動負債淨值		<u>(2,374,722)</u>	<u>(2,809,217)</u>	<u>(1,922,217)</u>
		<u>(660,190)</u>	<u>(1,119,499)</u>	<u>(1,922,217)</u>
資本及儲備				
繳足股本	19	602,410	602,410	602,410
儲備		<u>(1,262,600)</u>	<u>(1,721,909)</u>	<u>(2,524,627)</u>
		<u>(660,190)</u>	<u>(1,119,499)</u>	<u>(1,922,217)</u>

C. 股本變動報表

	實繳股本 美元	匯兌儲備 美元	累計虧損 美元	總額 美元
於二零零七年一月一日	<u>602,410</u>	<u>11,570</u>	<u>(1,152,591)</u>	<u>(538,611)</u>
於折算為呈列貨幣時				
產生之匯兌差額	-	(48,661)	-	(48,661)
本年度虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(72,918)</u>	<u>(72,918)</u>
本年度全面開支總額	<u>-</u>	<u>(48,661)</u>	<u>(72,918)</u>	<u>(121,579)</u>
於二零零七年十二月 三十一日及 二零零八年一月一日	<u>602,410</u>	<u>(37,091)</u>	<u>(1,225,509)</u>	<u>(660,190)</u>
於折算為呈列貨幣時				
產生之匯兌差額	-	(44,943)	-	(44,943)
本年度虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(414,366)</u>	<u>(414,366)</u>
本年度全面開支總額	<u>-</u>	<u>(44,943)</u>	<u>(414,366)</u>	<u>(459,309)</u>
於二零零八年十二月 三十一日及 二零零九年一月一日	602,410	(82,034)	(1,639,875)	(1,119,499)
本年度虧損及 本年度全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(802,718)</u>	<u>(802,718)</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>602,410</u>	<u>(82,034)</u>	<u>(2,442,593)</u>	<u>(1,922,217)</u>

D. 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
經營業務			
除稅前虧損	(72,918)	(414,366)	(802,718)
經調整：			
利息收入	(683)	(439)	(13)
利息開支	65,834	96,234	738,629
就其他應收款項確認之減值虧損	–	176,236	–
就廠房及設備確認之減值虧損	–	119,009	–
廠房及設備折舊	–	1,336	–
營運資金變動前之經營現金流量	(7,767)	(21,990)	(64,102)
其他應收款項增加	(201,766)	(176,235)	–
其他應付款項增加(減少)	–	11,349	(11,074)
經營業務使用之現金淨額	(209,533)	(186,876)	(75,176)
投資業務			
已收利息	683	439	13
購買廠房及設備	–	(40,161)	–
向關連公司墊款	(758,204)	(42,447)	–
關連公司還款	32,896	1,757,113	24,814
投資活動(使用)產生之現金淨額	(724,625)	1,674,944	24,827
融資活動			
已付利息	(65,834)	(96,234)	(65,867)
新籌集之銀行借貸	1,359,790	717,213	717,213
償還銀行借貸	(679,895)	(679,895)	(717,213)
關連公司墊款	306,417	–	137,701
向關連公司還款	–	(1,428,723)	(21,494)
融資活動產生(使用)之現金淨額	920,478	(1,487,639)	50,340
現金及現金等值項目(減少)			
增加淨額	(13,680)	429	(9)
年初之現金及現金等值項目	13,131	563	1,023
現金及現金等值項目之 匯率變動之影響	1,112	31	–
年末之現金及現金等值項目， 以銀行結餘及現金表示	563	1,023	1,014

E. 財務資料附註

1. 一般事項

西安遠聲乃於中國成立之有限公司。於有關期間，西安遠聲並無直接及最終控股公司。西安遠聲從事房地產開發業務。

財務資料以美元（「美元」）呈列，而西安遠聲之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。西安遠聲之董事認為此呈列貨幣對現有及潛在投資者而言更為有用。

2. 編製財務資料之基準

於編製相關管理賬目時，鑑於西安遠聲於截至二零零九年十二月三十一日止年度產生虧損802,718美元，而截至該日，西安遠聲之流動負債淨額及負債淨額為1,922,217美元，故西安遠聲之董事已考慮西安遠聲之未來流動資金。此外，為達成第F節附註(c)所述建議收購事項的條件，於二零零九年十二月三十一日，西安遠聲透過擁有人注資及解除西安遠聲提供的所有土地押記及擔保進行一項財務重組計劃，其中涉及增資第一階段、增資第二階段（定義見第F節）、償還所有負債及或有負債（包括關連方餘額及西安遠聲的銀行貸款）（「財務重組」）。於財務重組後，西安遠聲的註冊資本將增至人民幣50,000,000元，西安遠聲的所有負債將得到償還。然而，截至本報告日期，僅增資第一階段已完成，及西安遠聲提供的若干擔保已經解除。

假設財務重組成功完成，西安遠聲之董事信納西安遠聲將能夠全面履行其於可見將來到期之財務責任。因此，西安遠聲之董事已按持續經營基準編製相關管理賬目。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則、修訂本及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），適用於西安遠聲從二零零九年一月一日開始之財政期間。就編製及呈列有關期間之財務資料而言，西安遠聲於整個有關期間已貫徹採納所有該等新香港財務報告準則。

西安遠聲並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂，作為二零零八年香港財務報告準則改進之一部份 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ³
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露 ⁷
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁵
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納人士之額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算之以股代款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第19號	以權益工具抵償金融負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

西安遠聲之董事預期，應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對財務資料產生重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃按照歷史成本基準及根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，惟西安遠聲提供之財務擔保合約未根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」進行確認。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適當披露資料。

收入確認

金融資產之利息收入按時間基準並參考未償還本金及適用之實際利息累計，實際利息為初次確認時根據資產之賬面淨額準確貼現未來將於金融資產預計有效年期估計取得之現金數額時所用之比率。

廠房及設備

廠房及設備乃按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

廠房及設備項目在計及其估計剩餘價值後，按估計可使用年期以直線法撇銷其成本。

廠房及設備項目會在出售或預期繼續使用資產不會帶來未來經濟利益時解除確認。於解除確認該資產時產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算）乃計入於解除確認該項目期間之損益內。

發展中物業

於一般業務過程中出售之發展中物業計入流動資產，並以成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。有關發展該等物業之成本包括土地成本、建築成本及其他直接發展開支。

減值

於各報告期末，西安遠聲均會審閱其資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘資產之估計可收回金額低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值會調增至經修訂後之估計可收回金額，惟以調增後之賬面值並無超出該資產於過往期間倘沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損會即時確認為收入。

外幣

就呈列財務資料而言，西安遠聲之資產及負債按各報告期末之匯率由其功能貨幣（即人民幣）換算為西安遠聲之呈列貨幣（即美元），而其收入及開支按年度平均匯率換算，除非匯率於期間內出現大幅波動，在該情況下，採用交易日期之匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收益中確認及在股本（匯兌儲備）中累積。

借貸成本

收購、建設或生產合資產資產（即必須等待頗長一段時間方能投入擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本均計入該等資產的成本直至該等資產大致上可投入作擬定用途或出售。

所有其他借貸成本均於產生年度在損益中確認。

退休福利計劃

政府管理退休福利計劃之供款於僱員提供服務並因此有權獲得供款時列為開支。

稅項

稅項指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣減收支項目，亦不包括不應課稅或不可扣減項目，因而與全面收益表所呈報之溢利有所不同。西安遠聲即期稅項負債乃按已於各報告期末實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產負債賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基兩者間之暫時差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額於可能有應課稅溢利可用於對銷應扣減暫時差異時確認入賬。倘若暫時差異由商譽或不影響應課稅溢利及會計溢利的交易中初次確認（業務合併除外）之其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產年度之稅率（按各報告期末已生效或實質上已生效之稅率（及稅法））計算。遞延稅項負債及資產計量反映目標公司於報告期末所預期對收回或清償其資產及負債之賬面值方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關（於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認）時除外。

金融工具

當西安遠聲成為工具合約條文之訂約方時，於財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債之直接應佔交易成本於初步確認時，在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（視適用情況而定）。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接產生之交易成本隨即於損益內確認。

金融資產

西安遠聲之金融資產為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之經攤銷成本以及分攤相關期間之利息收入之方法。實際利率為於初次確認時按金融資產之預計可用年期或適用的較短期間（如適用）內貼現估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及貼現）為賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為設有固定或待定付款金額之非衍生金融資產，且並無活躍市場報價。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項、應收關連公司款項、應收股東款項以及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項乃於各報告期末被評估是否有減值跡象。若貸款及應收款項於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

貸款及應收款項之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟以於撥回減值日期當日之資產賬面值並無超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本為限。

金融負債及股本

西安遠聲發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明西安遠聲資產餘下權益（經扣除所有負債）之任何合約。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算負債的攤銷成本以及分配利息支出的方法。實際利率是一種在金融負債的預期壽命或者適當的更短期間內初始確認賬面淨值能夠精確計算預計未來現金收入額（包括所有構成實際利息、交易成本及其他溢價或折扣的不可分離部份的全部已付或已收費用）的折現額的利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

金融負債（包括其他應付款項、應付關連公司款項及銀行借款）其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

西安遠聲發行之股本工具按所收取款項扣除直接發行成本後入賬。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利已屆滿，金融資產已轉移及西安遠聲已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將解除確認。解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認之累計損益總和間之差額，乃直接於損益確認。

當於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時，則解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付及應付代價間之差額，乃於損益確認。

5. 資金風險管理

西安遠聲之董事管理其資金以保證西安遠聲能持續經營，同時透過債務及股本結餘最優化給股東帶來最大回報。西安遠聲之整體策略於有關期間維持不變。

西安遠聲之資本架構包括債項淨額（其包括銀行借貸及應付關連公司款項），扣除於個別附註披露之銀行結餘及西安遠聲之股本（包括實繳股本及儲備）。

西安遠聲之董事每年審閱資本架構。作為審閱之一部分，董事考慮資金成本，並將透過發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
金融資產			
貸款及應收款項			
— 其他應收款項	47,906	50,535	50,535
— 應收關連公司款項	3,250,767	1,714,532	1,689,718
— 應收股東款項	29,535	31,156	31,156
— 銀行結餘及現金	563	1,023	1,014
	<u>3,328,771</u>	<u>1,797,246</u>	<u>1,772,423</u>
金融負債			
攤銷成本			
— 其他應付款項	—	11,349	79,630
— 應付關連公司款項	3,469,330	13,749,377	14,458,991
— 銀行借貸	679,895	717,213	717,213
	<u>4,149,225</u>	<u>14,477,939</u>	<u>15,255,834</u>

財務風險管理目標及政策

西安遠聲之主要金融工具包括其他應收款項、應收（應付）關連公司款項、應收股東款項、銀行結餘及現金、其他應付款項及銀行借貸。此等金融工具之詳情於相關附註中披露。下文載列與此等金融工具相關之風險及減低此等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保能及時與有效地採取適當措施。

市場風險

外匯風險

西安遠聲於有關期間並無進行任何外匯買賣，從而使西安遠聲面臨外匯風險。此外，西安遠聲於各報告期末並無任何以外幣呈列之貨幣資產及貨幣負債。

利率風險

西安遠聲承受與固定利率銀行借貸及若干列作應付關連公司款項有關之公平值利率風險。西安遠聲現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於必要時考慮對沖重大利率風險。因銀行結餘之現行市場利率波動不定，故短期銀行存款受現金流利率風險影響。董事認為，因計息銀行結餘數額不大且屬短期到期性質，故短期銀行存款所承受之利率風險不大。

西安遠聲金融負債之利率風險載於本附註流動資金風險管理部分。西安遠聲之政策為將借貸保持於固定息率，以減低現金流利率風險。

信貸風險

倘對手方於各報告期末未能履行其於各類已確認金融資產須盡之責任，則西安遠聲所承受之最大信貸風險為該等資產於財務狀況表中呈列之賬面值。西安遠聲之信貸風險主要來自其他應收款項及應收關連公司及股東款項。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，西安遠聲應收關連公司款項之信貸集中風險分別達3,250,767美元、1,714,532美元及1,689,718美元。於各報告期末，應收關連公司款項來自兩間公司，西安遠聲股東兼董事李濤先生（「李濤先生」）擁有該兩間公司之控制性股權。於各報告期末，全部應收關連公司款項均為須於要求時償還。為降低信貸風險，管理層會定期審閱應收關連公司款項之可收回金額，以確保能就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，西安遠聲董事認為西安遠聲應收關連公司款項之信貸風險已大大降低。此外，西安遠聲董事認為該等關連公司財務穩定且獲李濤先生支持，因此應收該等關連公司款項信貸質素良好。

於二零零九年十二月三十一日，西安遠聲亦因就李濤先生於其中擁有控制性股權之若干公司獲授銀行貸款提供財務擔保而承受信貸風險。其詳情及於二零零九年十二月三十一日之最大風險披露於第E節附註23。為籌備建議收購事項及根據收購協議（定義見第F節），西安遠聲之全部負債、貸款、資產抵押及財務擔保將於建議收購事項完成前全數清償及解除。於二零零九年十二月三十一日後，該等關連公司已償付人民幣53,800,000元（約7,875,000美元）之銀行貸款，有關擔保已獲解除。此外，餘額人民幣23,500,000元（約3,440,000美元）亦正著手償還。就此而言，西安遠聲董事認為該等財務擔保之信貸風險已大為降低。

由於所有銀行存款及銀行結餘均存放於若干國際信貸評級機構給予良好信貸評級之國有銀行，故西安遠聲之銀行存款及銀行結餘所承受之信貸風險有限，且並無重大信貸集中風險。

流動資金風險

西安遠聲於二零零九年十二月三十一日錄得流動負債淨額及負債淨額1,922,217美元。西安遠聲已根據增資第一階段取得額外資金，並將於二零零九年十二月三十一日後進行財務重組（詳情見第F節）。倘財務重組未能成功，則董事將考慮獲得所有人財務支援或出售土地籌集額外資金以履行於可預見將來到期之財務責任。假設財務重組成功完成，西安遠聲董事信納西安遠聲之流動資金風險將大幅減低。

下表載列西安遠聲承受流動資金風險之金融負債之預期屆滿日期之詳情，乃根據西安遠聲被要求償還之最早日期之金融負債未折現現金流量編製。本表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 利率	於要求時 或少於 六個月內 美元	超過六個月 但少於 一年內 美元	未折現 現金流量 總額 美元	賬面值 美元
於二零零七年					
十二月三十一日					
應付關連公司款項	不適用	3,469,330	–	3,469,330	3,469,330
銀行借貸 – 固定息率	8.9%	–	750,631	750,631	679,895
		<u>3,469,330</u>	<u>750,631</u>	<u>4,219,961</u>	<u>4,149,225</u>
於二零零八年					
十二月三十一日					
其他應付款項	不適用	11,349	–	11,349	11,349
應付關連公司款項	不適用	13,749,377	–	13,749,377	13,749,377
銀行借貸 – 固定息率	9.3%	–	802,934	802,934	717,213
		<u>13,760,726</u>	<u>802,934</u>	<u>14,563,660</u>	<u>14,477,939</u>
於二零零九年					
十二月三十一日					
其他應付款項	不適用	61	79,569	79,630	79,630
應付關連公司款項					
– 免息部分	不適用	7,373,566	–	7,373,566	7,373,566
應付關連公司款項					
– 計息部分	8.4%	7,085,425	–	7,085,425	7,085,425
銀行借貸 – 固定息率	9.9%	–	845,795	845,795	717,213
財務擔保合約	不適用	7,874,707	3,439,696	11,314,403	–
		<u>22,333,759</u>	<u>4,365,060</u>	<u>26,698,819</u>	<u>15,255,834</u>

上述金融擔保合約款項包括西安遠聲根據全額擔保安排可能被要求支付之最高款項（若交易對手方追討有關擔保）。按照於報告期末之預期，西安遠聲認為根據安排須要繳付該款項之可能性很低。然而，該估計可能視乎交易對手方根據擔保提出申索之可能性（此乃取決於交易對手方所持有被擔保財務應收款項之遭受信貸損失之可能性）而發生變化。

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據已貼現現金流量分析按普遍接納定價模式釐定。

董事認為，金融資產及金融負債按攤銷成本在財務資料所列之賬面值與其公平值相若。

7. 分類資料

西安遠聲僅從事單一業務分類，即於中國從事房地產開發業務。西安遠聲董事（作為主要經營決策者）會審閱西安遠聲之整體業績以作資源分配及表現評估。西安遠聲主要於中國（註冊國家）經營業務，其全部業績均來自其於中國之經營。由於西安遠聲之非流動資產均位於中國，故並無呈列其非流動資產。

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
下列各項之利息：			
－ 須於五年內悉數償還之銀行借貸	65,834	96,234	145,222
－ 應付關連公司款項	—	—	593,407
	<u>65,834</u>	<u>96,234</u>	<u>738,629</u>

9. 年度虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
年度虧損已扣除（計入）下列各項：			
董事酬金（附註10）	—	—	—
其他員工成本	—	—	8,231
退休福利計劃供款	—	—	1,357
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,588</u>
廠房及設備折舊	—	1,336	—
利息收入	(683)	(439)	(13)
	<u>(683)</u>	<u>(439)</u>	<u>(13)</u>

10. 董事及僱員薪酬

概無就有關期間向各位董事支付或應付董事薪酬。

於有關期間，五位最高薪人士並不包括西安遠聲之任何董事。於有關期間，五位最高薪人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
僱員			
— 薪金及其他福利	—	—	9,588

五位最高薪人士於有關期間之薪酬均少於128,000美元（相等於1,000,000港元）。

於有關期間，西安遠聲概無向任何董事或五位最高薪人士支付薪酬作為加入或加入西安遠聲時之獎賞或離職補償。

11. 稅項

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《企業所得稅法實施條例》，西安遠聲之稅率自二零零八年一月一日起由二零零七年之33%降至25%。中國企業所得稅乃按西安遠聲之估計應課稅溢利根據中國有關地區之現行適用稅率作出撥備。由於西安遠聲於有關期間並無應課稅溢利，故並未就中國企業所得稅作出撥備。

稅項對賬表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
除稅前虧損	(72,918)	(414,366)	(802,718)
按適用所得稅稅率計算			
— 之稅項抵免 (附註)	(24,063)	(103,592)	(200,680)
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	24,063	103,592	200,680
本年度稅項	—	—	—

附註：適用所得稅稅率指中國企業所得稅稅率（截至二零零七年十二月三十一日止年度為33%以及截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度為25%）。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，西安遠聲並無未動用之稅項虧損可用於抵銷未來溢利。

12. 廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 美元	汽車 美元	總計 美元
成本			
於二零零七年一月一日	16,655	—	16,655
匯兌調整	1,411	—	1,411
於二零零七年十二月三十一日	18,066	—	18,066
匯兌調整	2,985	1,099	4,084
添置	80,184	40,161	120,345
出售	(7,371)	—	(7,371)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	93,864	41,260	135,124
累計折舊及減值			
於二零零七年一月一日	16,655	—	16,655
匯兌調整	1,411	—	1,411
於二零零七年十二月三十一日	18,066	—	18,066
匯兌調整	2,985	1,099	4,084
本年度撥備	1,336	—	1,336
出售時撤銷	(7,371)	—	(7,371)
已確認減值虧損	78,848	40,161	119,009
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	93,864	41,260	135,124
賬面值			
於二零零七年十二月三十一日	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—

上述廠房及設備項目乃採用直線法按以下年率折舊：

傢俬、裝置及辦公室設備	10% -20%
汽車	20%

於二零零八年十二月三十一日，西安遠聲董事對西安遠聲之廠房及設備進行審閱，並釐定若干該等資產被個別確定為存在物理磨損或損壞情況。該等資產被確定為無商業價值。因此，已分別就傢俬、裝置及辦公室設備以及汽車確認減值虧損78,848美元及40,161美元。

13. 發展中物業

發展中物業指完工後用作銷售之發展項目。於各報告期末之發展中物業指位於中國且土地使用權於50至70年內屆滿之建設項目產生之發展成本。項目預計自二零零九年十二月三十一日起一年後完工。

14. 應收關連公司款項

應收關連公司款項指應收李濤先生於其中擁有控制性股權之公司之款項。該等款項為無抵押、免息及須於一年內償還，惟於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年十二月三十一日分別為數1,714,532美元及1,689,718美元的款項除外，西安遠聲董事預期該等款項須於一年後償還。於各報告期末，所有款項均以人民幣計值。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年，未償還款項之最高數額分別為3,250,767美元、1,714,532美元及1,689,718美元。

15. 應收一名股東款項

該款項指應收李濤先生之款項，該等款項為無抵押、免息及須於一年內償還。於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度各年，未償還款項之最高數額分別為29,535美元、31,156美元及31,156美元。

16. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括西安遠聲持有之現金及原到期日少於三個月之短期銀行存款，乃以人民幣計值。

	於十二月三十一日		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	%	%	%
銀行存款年利率之範圍	<u>0.01%至0.73%</u>	<u>0.01%至0.64%</u>	<u>0.01%至0.59%</u>

17. 應付關連公司款項

應付關連公司款項指應付李濤先生於其中擁有控制性股權之公司之款項。該等款項為無抵押、免息及於要求時償還，惟於二零零九年十二月三十一日之一筆為數7,085,425美元之款項須按每年8.40%之固定利率計息。於各報告期末，所有款項均以人民幣計值。

18. 銀行借貸

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，銀行借貸分別按每年8.9%、9.3%及9.9%之固定利率計息。該等款項須於一年內償還，並以西安遠聲持有之一幅土地作抵押。於各報告期末，所有銀行借貸均以人民幣計值。

19. 實繳股本

西安遠聲於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日之實繳股本指其已繳足之註冊資本。

20. 收購資產

於二零零八年十一月二十四日，西安遠聲以代價約人民幣29,433,000元（約4,308,000美元）向一家由李濤先生擁有控制性股權之公司收購一幅位於中國西安之土地。該土地已經獨立於西安遠聲之合資格中國估值師估值。該土地於收購當時之公平值為人民幣29,433,000元（約4,308,000美元），代價已透過與該關連公司之往來賬戶清償。

21. 承擔

	於十二月三十一日		
	二零零七年 美元	二零零八年 美元	二零零九年 美元
與建設發展中物業有關之已訂約 但未在財務資料中撥備之開支	15,868,339	16,739,333	16,739,333

22. 主要非現金交易

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲向李濤先生於其中擁有控制性股權之公司收購一幅土地。代價人民幣29,433,143元（約4,308,000美元）已透過與該關連公司之往來賬戶清償。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲產生之發展成本約人民幣4,297,000元（約612,000美元）及額外土地成本約人民幣46,613,000元（約6,641,000美元）已透過李濤先生於其中擁有控制性股權之公司之往來賬戶清償。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲向李濤先生於其中擁有控制性股權之公司收購若干辦公室設備。代價人民幣563,000元（約80,184美元）已透過與該關連公司之往來賬戶清償。

23. 資產抵押及或然負債

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，計入發展中物業賬面值為4,308,000美元之土地使用權被抵押，用作為西安遠聲所籌集銀行借貸之保證。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，西安遠聲就由李濤先生於其中擁有控制性股權之若干公司所籌集總額為人民幣77,300,000元（約11,314,000美元）之銀行貸款提供財務擔保並以其賬面值為4,308,000美元之土地使用權作抵押（「土地押記」）。所籌集之該等銀行貸款亦均由李濤先生提供連帶擔保。為籌備建議收購事項及根據收購協議（定義見第F節），西安遠聲須於完成建議收購前解除土地押記及財務擔保。於本報告日期，銀行貸款合共人民幣53,800,000元（約7,875,000美元）已獲關連方清償，相應擔保已獲解除。於本報告日期，正在申請解除有關土地押記。

關於西安遠聲向關連公司提供之財務擔保，西安遠聲於訂約當日及於二零零九年十二月三十一日，均無對該等財務擔保合約進行估值，並根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」確認該等財務擔保合約對西安遠聲之財務影響。西安遠聲董事無法取得該等關連公司之可靠及充足財務資料以及找到適當估值模式之輸入數據以釐定公平值。西安遠聲董事認為，進行相關估值將涉及重大判斷，且會對西安遠聲造成不符合股東利益之不當延誤。

24. 退休福利計劃

西安遠聲之中國僱員均已參加中國各地方政府運作之國家退休福利計劃。西安遠聲須按薪金成本之指定百分比向退休福利計劃作出供款，以便為有關福利提供資金。西安遠聲就該等計劃所承擔之唯一責任乃按計劃作出規定供款。

25. 關連人士交易

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲向李濤先生於其中擁有控制性股權之公司收購一幅土地。代價約人民幣29,433,000元（約4,308,000美元）已透過與該關連公司之往來賬戶清償。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲與李濤先生於其中兼任董事之公司訂立合約，以對西安遠聲所持有之一幅土地進行環境改善工程。改善工程之合約金額為人民幣102,875,000元（約15,058,000美元）。由於該改善工程於二零零九年十二月三十一日尚未開工，故合約金額於二零零九年十二月三十一日入賬列為一項承擔。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲向李濤先生擁有控制性股權之公司收購若干辦公室設備。代價人民幣563,000元（約80,184美元）已透過與該關連公司之往來賬戶清償。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲產生之發展成本約人民幣4,297,000元（約612,000美元）及額外土地成本約人民幣46,613,000元（約6,641,000美元）已透過李濤先生於其中擁有控制性股權之公司之往來賬戶清償。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，計入發展中物業賬面值為4,308,000美元之土地使用權被抵押，作為李濤先生於其中擁有控制性股權之關連公司獲授銀行貸款之保證。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，西安遠聲就由李濤先生於其中擁有控制性股權之若干公司所籌集總額為人民幣77,300,000元（約11,314,000美元）之銀行貸款提供財務擔保並以其賬面值為4,308,000美元之土地使用權作抵押（「土地押記」）。於本報告日期，銀行貸款總額人民幣53,800,000元（約7,875,000美元）已獲關連公司清償，相應擔保已獲解除。於本報告日期，解除相關土地押記之申請正在進行。

除上文所披露之交易以及於第E節各附註所披露與關連人士之結餘外，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，西安遠聲已向李濤先生於其中擁有控制性股權之公司支付利息達593,407美元。利息開支已透過與該關連公司之往來賬戶清償。

F. 報告期後事項

於二零零九年十二月三十一日後，西安遠聲有下列期後事項：

- (a) 於二零一零年一月二十八日，西安遠聲已取得銀行貸款人民幣4,400,000元（約644,000美元）。該銀行貸款按每月0.765%計息並由李濤先生於其中擁有控制性股權之關連公司提供擔保。
- (b) 於二零一零年五月二十五日及二零一零年六月七日，關連方所籌集之銀行貸款合共人民幣53,800,000元（約7,875,000美元）已獲清償，相應擔保已獲解除。於本報告日期，正在申請解除有關土地押記。

- (c) 於二零一零年五月十日，西安遠聲擁有人與成都宏邦投資有限公司（「成都宏邦」）訂立協議，將西安遠聲之100%股權轉讓予成都宏邦。於轉讓後，成都宏邦於二零一零年六月四日向西安遠聲額外注資人民幣15,000,000元（「增資第一階段」）。於增資第一階段完成後，西安遠聲註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣20,000,000元。於本報告日期，西安遠聲由成都宏邦全資擁有。
- (d) 為籌備福邦控股建議間接收購西安遠聲（「建議收購」），於二零一零年五月二十八日，成都宏邦與由福邦控股主席張曦先生擁有100%權益之Allywing Investments Limited（「Allywing」）訂立協議，向Allywing出售西安遠聲之60%股權（「增資協議」）。根據增資協議，Allywing同意向西安遠聲注資人民幣30,000,000元（「增資第二階段」）。待增資第二階段完成後，西安遠聲的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，Allywing及成都宏邦將分別擁有西安遠聲60%及40%之股權（Allywing連同西安遠聲稱為「目標集團」）。
- (e) 於二零一零年五月二十八日，張曦先生及成都宏邦之股東訂立一項協議（「附屬協議」），據此，張曦先生已同意向成都宏邦擁有人支付總金額人民幣254,848,920元作為代價，以便從成都宏邦取得西安遠聲控制權及獲得其60%之股權，從而彌補西安遠聲相關資產（即租賃土地）價值之不足，注資款項由Allywing根據增資協議支付。
- (f) 於二零一零年六月一日，福邦控股之全資附屬公司（「買方」）與張曦先生訂立協議收購Allywing之全部權益（「收購協議」）。根據收購協議，買方有條件同意以代價人民幣284,848,920元（約41,693,000美元）收購Allywing之全部已發行股本及欠付張曦先生之股東貸款。收購協議之主要條款及先決條件載於福邦控股於二零一零年六月九日刊發之公告，其內容主要包括：
- (i) 增資第一階段須已恰當地及妥為完成及悉數支付，且取得中國相關政府機構對增資第一階段之批准；
 - (ii) 增資協議項下之增資第二階段須已恰當地及妥為完成及悉數支付以形成目標集團之最終架構，以及取得中國相關政府機構對增資第二階段之批准；

- (iii) 西安遠聲持有土地之土地使用權及開發權須仍有效及具約束力，且不可撤銷及不可作出變更、修訂或修改（除非獲得買方之事先書面同意）；
- (iv) 西安遠聲持有之房地產開發企業資質證書須仍有效及具約束力，且不可撤銷及不可作出變更、修訂或修改（除非獲得買方之事先書面同意）；
- (v) 張曦先生向買方提供令買方全權信納之(i)土地押記及西安遠聲就相關公司（見第E節附註23）籌集之貸款給予之有關擔保已悉數及完全獲清償及解除；及(ii)除股東貸款外，目標集團（包括西安遠聲及Allywing）尚未償還或可用之所有貸款、債務、負債或其他財務融資須已悉數償還且目標集團於建議收購完成時並無負債之憑證；
- (vi) 中國法律顧問就下列各項提供之可令買方接納之中國法律意見（按買方全權酌情信納之形式及內容）已交付予買方並令其全權信納，（其中包括）：(i)目標集團旗下有關成員公司於中國正式註冊成立、其股東及業務經營範圍；(ii) Allywing已成為本公司60%股權之合法及實益擁有人，而當中並無任何產權負擔；(iii)有關土地及／或土地開發之相關許可證及同意書（或其重續，視情況而定），包括但不限於適當中國政府機構就該土地頒發之土地使用權證及房地產開發企業資質證書仍有效；(iv)於(a)指定施工日期（即二零零八年十二月三十日）前重續該土地之建設工程施工最後限期及於(b)指定竣工日期（即二零一零年十二月三十一日）前重續該土地之建設工程竣工最後限期；(v)該土地不被視為閒置土地；及(vi)買方可能要求的有關其他事項。

G. 期後財務報表

西安遠聲並無編製二零零九年十二月三十一日後之經審核財務報表。

此致

福邦控股有限公司
列位董事 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年六月二十八日

A. 未經審核備考財務資料

於二零一零年六月一日，福邦控股有限公司（「本公司」）一家全資附屬公司Good Base Investments Limited（「買方」）與本公司董事張曦先生（「賣方」）訂立一項協議（「收購協議」），據此，買方有條件同意以現金代價人民幣284,848,920元（約41,693,000美元）收購Allywing Investments Limited（「目標公司」）之全部已發行股本及目標公司結欠其唯一股東張曦先生之股東貸款（「股東貸款」）（「收購事項」）。

於收購事項之前，目標公司與成都宏邦於二零一零年五月二十八日已訂立一項協議（「增資協議」），據此，目標公司同意向西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）注資合共人民幣30,000,000元。於增資協議完成後，西安遠聲之註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣50,000,000元，而目標公司及成都宏邦分別擁有西安遠聲之60%及40%股權。西安遠聲從事物業發展業務，其持有西安一幅土地（「土地」）之土地使用及開發權。

隨附之本公司及其附屬公司（連同本公司統稱「本集團」）、目標公司及西安遠聲（統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料乃為說明建議收購事項之影響而編製。於收購事項完成後，本公司將間接擁有目標公司之全部股權，及持有西安遠聲之60%股權（目標公司及西安遠聲統稱為「目標集團」）。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃基於收購事項已於二零零九年十二月三十一日完成（倘為經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表）及已於二零零九年一月一日完成（倘為經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表）之假設而編製。

就未經審核備考財務資料而言，人民幣金額已按1.00美元 = 人民幣6.832元（為二零零九年十二月三十一日當日之匯率）之期末匯率（就未經審核備考綜合財務狀況表於二零零九年十二月三十一日之結餘而言）及按1.00美元 = 人民幣6.832元（為二零零九年當年之平均匯率）之平均匯率（就於截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及綜合現金流量表而言）換算為美元。

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項於二零零九年十二月三十一日已發生一樣。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本公司於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司已發佈之截至二零零九年十二月三十一日止年度年報）以及目標公司及西安遠聲於二零零九年十二月三十一日之財務狀況表（分別摘錄自本通函附錄二A及二B所載目標公司及西安遠聲財務資料之會計師報告）編製，並已就(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之收購事項作出備考調整。因此，經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表僅為說明用途而編製，且基於其性質，其未必真實反映經擴大集團於二零零九年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考綜合財務狀況表
於二零零九年十二月三十一日

	目標公司		西安遠聲		小計	備考調整				備考目標集團 E=C+D	本集團	備考調整		備考經擴大集團 I=E+F+G+H
	A	B	B	C=A+B		附註(a)	D	G	H					
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	千美元	千美元	附註(b)	附註(c)	千美元
非流動資產														
物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857	-	-	-	857
無形資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
預付租約款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	636	-	-	-	636
其他墊款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於附屬公司之投資	-	-	-	-	-	-	4,391	(4,391)	-	-	-	-	-	-
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
會所債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遞延稅項資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,493	-	-	-	1,493
流動資產														
存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發展中物業	-	-	11,561	11,561	-	-	-	-	11,561	-	5,876	-	-	5,876
應收貨款及其他應收款項	-	-	50	50	-	-	-	-	50	2,982	57,876	-	-	69,437
按金及預付款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,585	-	-	-	3,032
應收關連公司款項	-	-	1,690	1,690	-	-	-	(1,690)	-	-	-	-	-	1,585
應收一名股東款項	-	-	31	31	-	-	-	(31)	-	-	-	-	-	-
預付租約款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
銀行結餘及現金	1,278	1	1	1,279	-	2,196	3,113	(6,587)	1	29,183	(29,183)	-	-	1
	1,278	13,333	13,333	14,611	-	-	-	-	11,612	39,626	-	-	-	79,931
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,071	-	-	-	39,071
分類為持作出售之資產	1,278	13,333	13,333	14,611	-	-	-	-	11,612	78,697	-	-	-	119,002

	目標公司 A		西安逸聲 B		小計 C=A+B		備考調整 附註(a)			備考集團 E=C+D		本集團 F		備考調整 G		備考集團 H		備考經擴大集團 I=E+F+G+H	
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	(i) 千美元	(ii) 千美元	(iii) 千美元	(iv) 千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
流動負債																			
應付貨款及其他應付款項	-	79	79	-	79	-	-	(79)	-	-	-	27,631	40,492	12,510	351	40,492	76		
應付聯營公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	-	-	(4,392)	-	-	-	-	-
應付一名股東款項	1,279	-	1,279	-	1,279	3,113	-	3,113	-	4,392	-	-	-	(4,392)	-	-	-	-	473
應付附屬公司董事款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付關連公司款項	-	14,459	14,459	-	14,459	-	-	(14,459)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	319
應付稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	319	319	-	-	-	-	-	10
融資租約承擔	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10	-	-	-	-	-	10,430
認股權證	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,430	10,430	-	-	-	-	-	26,727
可換股票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,727	26,727	-	-	-	-	-	10,364
銀行及其他借貸	-	717	717	-	717	-	-	(717)	-	-	-	10,364	10,364	-	-	-	-	-	88,891
——一年內到期款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,278
與分類為持作出售資產有關之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,278	17,278	-	-	-	-	-	106,169
流動(負債)資產淨額	(1)	(1,922)	(1,923)	-	(1,923)	(1)	(1,922)	(1,923)	-	7,220	(14,611)	12,833	12,833	-	-	-	-	-	14,326
總資產減流動負債	(1)	(1,922)	(1,923)	-	(1,923)	(1)	(1,922)	(1,923)	-	7,220	(13,118)	14,326	14,326	-	-	-	-	-	46,373
非流動負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,373	46,373	-	-	-	-	-	20
可換股票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	-	-	-	-	-	46,393
融資租約承擔	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,393	46,393	-	-	-	-	-	(32,067)
資本及儲備	(1)	(1,922)	(1,923)	-	(1,923)	(1)	(1,922)	(1,923)	-	7,220	(59,511)	(32,067)	(32,067)	-	-	-	-	-	14,013
股本／實繳資本	-	602	602	-	602	-	-	-	-	-	-	14,013	14,013	-	-	-	-	-	(74,356)
儲備	(1)	(2,524)	(2,525)	2,196	(602)	4,391	(7,189)	932	4,168	2,575	(74,005)	(2,575)	(2,575)	(2,575)	(351)	(351)	(351)	(60,343)	
本公司股本擁有人應佔權益	(1)	(1,922)	(1,923)	-	(1,923)	-	(1,922)	(1,923)	-	2,575	(59,992)	23,150	23,150	23,150	23,150	23,150	23,150	23,150	28,276
少數股東權益	-	-	-	1,866	-	1,866	1,866	-	2,779	4,645	481	481	481	481	481	481	481	481	(32,067)
	(1)	(1,922)	(1,923)	-	(1,923)	(1)	(1,922)	(1,923)	-	7,220	(59,511)	(32,067)	(32,067)	-	-	-	-	-	14,013

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項於二零零九年一月一日已完成一樣。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表乃根據本公司經審核綜合全面收益表（摘錄自本公司已發佈之截至二零零九年十二月三十一日止年度年報）以及目標公司及西安遠聲於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合損益表（分別摘錄自本通函附錄二A及二B所載目標公司及西安遠聲財務資料之會計師報告）編製，並已就(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之收購事項作出備考調整。因此，經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表僅為說明用途而編製，且基於其性質，其未必真實反映經擴大集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

未經審核備考綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	目標公司 A	西安遠聲 B	小計 C=A+B	備考調整 D 附註(a)(v) 千美元	備考 目標集團 E=C+D 千美元	本集團 F 千美元	備考調整 G 附註(c) 千美元	備考經 擴大集團 H=E+F+G 千美元
持續經營業務								
營業額	-	-	-	-	-	15,605	-	15,605
銷售成本	-	-	-	-	-	(13,773)	-	(13,773)
毛利	-	-	-	-	-	1,832	-	1,832
其他收入	-	-	-	-	-	835	-	835
其他收益及虧損	-	-	-	-	-	(42,026)	-	(42,026)
銷售及分銷成本	-	-	-	-	-	(1,283)	-	(1,283)
行政費用	-	(64)	(64)	-	(64)	(4,208)	(351)	(4,623)
融資成本	-	(739)	(739)	739	-	(6,803)	-	(6,803)
除稅前虧損	-	(803)	(803)	-	(64)	(51,653)	-	(52,068)
稅項	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
年內持續經營業務虧損	-	(803)	(803)	-	(64)	(51,737)	-	(52,152)
已終止經營業務								
年內已終止經營業務虧損	-	-	-	-	-	(2,371)	-	(2,371)
年內虧損	-	(803)	(803)	-	(64)	(54,108)	-	(54,523)
年內虧損應佔部分：								
本公司擁有人	-	(803)	(803)	765	(38)	(53,877)	(351)	(54,266)
少數股東權益	-	-	-	(26)	(26)	(231)	-	(257)
	-	(803)	(803)	-	(64)	(54,108)	-	(54,523)

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項於二零零九年一月一日已完成一樣。

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本公司之經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司已發佈之截至二零零九年十二月三十一日止年度年報）以及目標公司及西安遠聲截至二零零九年十二月三十一日止年度之現金流量表（分別摘錄自本通函附錄二A及二B所載目標公司及西安遠聲財務資料之會計師報告）編製，並就(i)由交易直接引起；及(ii)有事實根據之收購事項作出備考調整。因此，經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表僅為說明用途而編製，且基於其性質，其未必真實反映經擴大集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

未經審核備考綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	目標公司 A	西安遠聲 B	小計 C=A+B	備考調整 D 附註(a)(vi) 千美元	備考 目標集團 E=C+D 千美元	本集團 F 千美元	備考調整 G 附註(b)及(c) 千美元	備考經 擴大集團 H=E+F+G 千美元
經營業務								
來自持續經營業務及已終止 經營業務之除稅前虧損	-	(803)	(803)	739	(64)	(54,995)	(351)	(55,410)
經調整：								
預付租約款項攤銷	-	-	-	-	-	52	-	52
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	530	-	530
衍生金融工具及認股權證之 虧損淨額	-	-	-	-	-	47,035	-	47,035
物業、廠房及設備折舊	-	-	-	-	-	2,347	-	2,347
利息收入	-	-	-	-	-	(100)	-	(100)
融資成本	-	739	739	(739)	-	7,604	-	7,604
出售物業、廠房及設備之 收益	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
提早贖回可換股票據之收益	-	-	-	-	-	(5,083)	-	(5,083)
呆壞賬撥備	-	-	-	-	-	85	-	85
就無形資產確認之減值虧損	-	-	-	-	-	2,009	-	2,009
營運資金變動前經營現金流量	-	(64)	(64)	-	(64)	(520)	-	(935)
存貨減少	-	-	-	-	-	1,256	-	1,256
應收貨款及其他應收款項減少	-	-	-	-	-	6,034	-	6,034
按金及預付款項增加	-	-	-	-	-	(4,042)	-	(4,042)
應付貨款及其他應付款項 減少	-	(11)	(11)	11	-	(641)	-	(641)
經營業務（使用）產生之現金	-	(75)	(75)	-	(64)	2,087	-	1,672
已付中國企業所得稅	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
經營業務（使用）產生之現金淨額	-	(75)	(75)	-	(64)	2,003	-	1,588

	目標公司 A	西安遠聲 B	小計 C=A+B	備考調整 D 附註(a)(vi) 千美元	備考 目標集團 E=C+D 千美元	本集團 F 千美元	備考調整 G 附註(b)及(c) 千美元	備考經 擴大集團 H=E+F+G 千美元
投資活動								
已收利息	-	-	-	-	-	100	-	100
已收建議出售附屬公司按金	-	-	-	-	-	15,742	-	15,742
購置物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	(1,690)	-	(1,690)
出售物業、廠房及 設備所得款項	-	-	-	-	-	8	-	8
關連公司還款	-	25	25	(25)	-	-	-	-
投資活動產生之現金淨額	-	25	25	-	-	14,160	-	14,160
融資活動								
已付利息	-	(66)	(66)	66	-	(1,379)	-	(1,379)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	(30,218)	(30,218)
附屬公司董事墊款	-	-	-	-	-	1,600	-	1,600
新籌銀行貸款	-	717	717	(717)	-	16,805	-	16,805
償還銀行貸款	-	(717)	(717)	717	-	(16,227)	-	(16,227)
償還聯營公司款項	-	-	-	-	-	(49)	-	(49)
贖回可換股票據	-	-	-	-	-	(23,267)	-	(23,267)
已付附屬公司少數股東股息	-	-	-	-	-	(486)	-	(486)
股東墊款(還款)	1,278	-	1,278	(1,278)	-	(162)	-	(162)
關連公司墊款	-	137	137	(137)	-	-	-	-
償還關連公司款項	-	(21)	(21)	21	-	-	-	-
發行可換股票據所得款項	-	-	-	-	-	25,290	-	25,290
行使認股權證所得款項	-	-	-	-	-	3,552	-	3,552
融資活動(使用)產生之現金淨額	1,278	50	1,328	-	-	5,677	-	(24,541)
現金及現金等值項目增加淨額	1,278	-	1,278	-	(64)	21,840	-	(8,793)
於一月一日之現金及 現金等值項目	-	1	1	-	1	8,882	(1)	8,882
匯率變動之影響	-	-	-	-	-	(89)	-	(89)
於十二月三十一日之現金及 現金等值項目， 以銀行結餘及現金表示	1,278	1	1,279	-	(63)	30,633	-	-

未經審核備考財務資料附註

- (a) 根據收購協議，調整反映下列已發生或收購事項前將發生之交易，關乎先決條件並就本備考財務資料而言具有相關性：
- (i) 成都宏邦於二零一零年六月四日向西安遠聲作出注資人民幣15,000,000元(約2,196,000美元) (「增資第一階段」)。增資第一階段所得款項將用於清償全部關連方結餘及銀行貸款(見下文附註(a)(iv))。
 - (ii) 根據增資協議，目標公司已同意向西安遠聲作出注資合共人民幣30,000,000元(約4,391,000美元) (「增資第二階段」)，並據此獲得西安遠聲之60%股權。增資第二階段須透過動用於二零零九年十二月三十一日目標公司之現有銀行結餘1,278,000美元及來自張曦先生之額外現金款項3,113,000美元(列作應付股東款項)，由張曦先生以墊款形式向目標公司出資(「股東貸款」)，合共4,391,000美元之款額將於收購完成時出讓予買方。該調整亦反映目標公司於附屬公司之投資記錄及有關公司賬冊所示西安遠聲之實繳股本增加4,391,000美元。
 - (iii) 完成增資第一階段及增資第二階段後，西安遠聲之備考資產將為4,665,000美元(相當於於二零零九年十二月三十一日負債淨額1,922,000美元與資本增加總額6,587,000美元(上文附註(i)與(ii))之和)。該調整反映以下影響：撇銷收購前儲備2,524,000美元及撇銷西安遠聲之實繳資本7,189,000美元；增設借方特別儲備1,592,000美元(指於西安遠聲之注資4,391,000美元較目標公司所取得之60%資產淨值2,799,000美元多出之部份)；計入於西安遠聲淨資產之40%少數股東權益1,866,000美元。
 - (iv) 除股東貸款外，所有未償還或可供目標集團動用之貸款、債務、負債或其他融資信貸均須於緊接收購事項完成前全數清償，而目標集團須不再擁有負債而將僅持有土地。清償全部負債、關連方結餘及銀行貸款(淨額合共13,534,000美元，包括於二零零九年十二月三十一日之應收關連公司款項1,690,000美元，應收一位股東款項31,000美元，應付關連公司款項14,459,000美元、其他應付款項79,000美元及銀行貸款717,000美元)將

由增資第一階段及增資第二階段之所得款項合共人民幣45,000,000元（約6,587,000美元）撥付，餘額6,947,000美元將由西安遠聲少數股東以成都宏邦提供之股東貸款形式撥付。少數股東之供款6,947,000美元將隨後撥充資本，即4,168,000美元將撥充至股本儲備及2,779,000美元將撥充至少數股東權益（即少數股東所佔西安遠聲之資產淨值之增加部份）。

- (v) 截至二零零九年十二月三十一日止年度損益之40%少數股東權益，猶如收購事項於二零零九年一月一日已完成一樣。該調整包括撥回與銀行貸款及若干計息應付關連方款項（假設於二零零九年一月一日已償還，僅作備考）有關之融資成本739,000美元之影響。
 - (vi) 上述交易之現金流影響，包括清償全部負債、關連方結餘及銀行貸款（假設於二零零九年一月一日已償還，僅作備考）及撥回有關融資成本739,000美元及利息付款66,000美元。
- (b) 該等調整反映收購目標集團，包括以下各項：
- (i) 收購事項完成時確認應付現金代價人民幣284,848,920元（約41,693,000美元）。代價須由買方於完成日按港元兌人民幣匯率（即中國銀行（香港）於緊接完成日前一個營業日營業時間結束時所報賣出匯價及買入匯價之平均值）以港元現金支付予賣方（或彼所指示之人士），惟買方應付之代價總額無論如何不得超過330,000,000港元。據推測，本集團將使用其於二零零九年十二月三十一日之全部銀行結餘及現金29,183,000美元結付代價及專業費351,000美元，及應付代價餘額12,510,000美元已計入應付貨款及其他應付款項中。
 - (ii) 由於緊接收購事項完成前目標公司所持有之主要資產為土地，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」，收購事項將作為收購資產及負債而非業務列賬。調整57,876,000美元指二零零九年十二月三十一日之土地公平值69,437,000美元超出其賬面值11,561,000美元之部份。經獨立估值師評估，土地於二零一零年四月三十日之評估價值為人民幣470,000,000元（約68,794,000美元）。該估值於二零一零年六月一日訂立收購協議釐定購買代價時曾用作參考。有關差額乃本集團收購西安遠聲60%間接股權以有效持有土地時願意支付之溢價。
 - (iii) 抵銷西安遠聲之收購前儲備2,575,000美元及目標公司之股本（經計及上文附註(a)所載之備考調整）之影響。

- (iv) 預計於收購事項完成後將予抵銷之未償還股東貸款4,392,000美元，指張曦先生就收購西安遠聲之60%股權而對目標公司作出墊款約人民幣30,000,000元（如上文附註(a)(ii)所解釋）。
- (v) 於二零零九年十二月三十一日，目標集團之40%少數股東權益27,795,000美元得以確認，包括分佔西安遠聲淨負債1,922,000美元、清償所有負債、關連方結餘及銀行貸款（淨額合共13,534,000美元）（如附註(a)(iii)及(iv)所述）及分佔土地公平值調整23,150,000美元之影響。
- (vi) 收購事項將產生之現金流出淨額，假設本集團將動用其於二零零九年一月一日之銀行結餘及現金8,882,000美元，並動用截至二零零九年十二月三十一日止年度產生的全部現金淨額21,337,000美元以及於年初於西安遠聲所收購的1,000美元銀行結餘及現金。
- (c) 該調整反映收購事項應佔之應計專業費351,000美元。
- (d) 經擴大集團於該年底之現金及現金等值項目之零結餘指經擴大集團現金及現金等值項目較年初現金及現金等值項目之減少淨額，及外幣匯率變動之影響，並經計及支付附註(b)(i)所述之現金代價及已支付之交易成本351,000美元，導致本集團面臨現金缺口12,509,000美元，並記作其他應付款項（僅作備考用途）。本通函所述收購事項將由配售第二批可換股票據（本金總額高達350,000,000港元）提供資金。配售之影響並未包括於本未經審核備考財務資料，因為其被認為並非由收購事項直接引起。
- (e) 根據收購協議，倘於二零一零年十二月三十一日（或買方可能同意之較後日期）（「最後發出日期」）或之前不能取得土地之新建設用地規劃許可證或按買方可予接納之條款及條件下重續現有建設用地規劃許可證，買方有權行使認沽期權（「認沽期權」）以要求賣方按期權價格從買方購回全部股份（連同於認沽期權完成時目標公司欠付買方之任何尚未償還股東貸款（「新股東貸款」，股東貸款及買方於完成後授予目標公司之任何股東貸款（「額外股東貸款」））。認沽期權截至最後發出日期十二個月屆滿止可予以行使。認沽期權乃由買方酌情行使。認沽期權乃經考慮買方同意購買目標公司股份及股東貸款後授出，且買方因而毋須就獲授認沽期權支付溢價。如買方行使期權，則須作出進一步備考調整以撥回上文附註(a)至(d)項所載之所有調整，從而取消將被收購之目標集團之所有資產及負債於經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表中進行綜合。經計及該等進一步調整後，本集團之未經審核備考綜合財務狀況表將與本集團於收購事項前之情況相同。

B. 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告

以下為本公司收取自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行所發出報告之全文，乃為載入本通函而編製。

**致福邦控股有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告**

吾等就福邦控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）以及西安遠聲實業有限公司（「西安遠聲」）及Allywing Investments Limited（「目標公司」）（連同 貴集團在下文統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，惟僅供說明用途，旨在提供有關收購目標公司之全部已發行股本及轉讓其股東貸款之建議收購事項可能如何影響所呈列財務資料之資料，以供載入於二零一零年六月二十八日刊發之通函（「通函」）附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-1至III-10頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之唯一責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製未經審核備考財務資料。

本行之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於本行過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料之任何財務資料作出之報告，本行不會承擔任何超出於刊發該等報告日期本行對報告收件人所負之責任。

意見基準

本行根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。本行之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持有關調整之憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查核。

本行已計劃及進行有關工作，以取得本行認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，該基準與 貴集團之會計政策一致，及所作調整就根據上市規則第四章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明，乃根據 貴公司董事所作判斷及假設而編製，且基於其假設性質，並不保證或預示日後將會發生任何事件，亦未必預示：

- 經擴大集團於二零零九年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

本行認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第四章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年六月二十八日

1. 有關本集團之管理層討論及分析

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之回顧

收入

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之收入由去年約36,308,000美元增至約53,661,000美元，增幅為約47.79%。

分類業績

本年度木材業務營業額由去年之21,883,000美元減至約15,605,000美元，跌幅為約28.69%。木材業務之分類業績為虧損948,000美元，較二零零八年之虧損8,062,000美元改善約88.24%。

本年度食品加工及分銷業務營業額由二零零八年收購起之14,425,000美元增至約38,056,000美元，增幅為約163.82%。食品加工及分銷業務之分類業績由二零零八年錄得溢利約1,904,000美元轉為虧損約130,000美元，原因是二零零九年食品加工及分銷業務之表現持續下滑。

銷售成本

於本年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之銷售成本由去年約29,232,000美元增至約49,522,000美元，增幅為約69.41%。

毛利

於本年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之毛利由去年約7,076,000美元減至約4,139,000美元，跌幅為約41.51%。因此，毛利率由二零零八年之約19.49%下降至本年度之約7.71%。

其他收入

於本年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之其他收入由去年約1,757,000美元增至約2,580,000美元，增幅為約46.84%。該增加主要由於二零零九年就節能及減污所產生之開支收取政府補貼約971,000美元，及本集團食品加工及分銷業務獲授之其他補助。

其他收益及虧損

本集團於本年度之其他虧損約為42,026,000美元，而本集團去年則錄得收益約3,094,000美元。該重大虧損主要由於衍生金融工具及認股權證之公平值淨虧損約47,035,000美元，包括初步確認可換股票據產生虧損約16,086,000美元（二零零八年：初步確認收益約182,000美元）、可換股票據之內嵌轉換選擇權及提早贖回選擇權之公平值淨虧損約16,770,000美元（二零零八年：公平值收益約1,906,000美元），以及認股權證公平值淨虧損約14,179,000美元（二零零八年：公平值收益約177,000美元）。

銷售及分銷成本

於本年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之銷售及分銷成本由去年約2,230,000美元小幅增至約2,389,000美元，增幅為約7.13%。

行政開支

於本年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之行政開支由去年約5,341,000美元增加至約7,686,000美元，增幅為約43.91%。

就無形資產確認之減值虧損

截至二零零九年十二月三十一日止年度，食品加工及分銷分部已就客戶關係及特許權分別確認減值虧損約1,956,000美元及約53,000美元。

融資成本

於本年度，本集團持續經營業務及已終止經營業務之融資成本由去年約3,425,000美元升至約7,604,000美元，增幅為約122.01%。該大幅增加主要由於可換股票據之利息費用上升所致。

本年度虧損及每股虧損

本公司擁有人應佔本集團本年度虧損由去年約29,174,000美元增至約53,877,000美元，增幅為約84.67%。本集團持續經營業務及已終止經營業務之每股基本虧損由截至二零零八年十二月三十一日止年度之約0.29美仙，大幅增加至截至二零零九年十二月三十一日止年度之約0.41美仙，同時截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損約為0.41美仙，而去年每股攤薄虧損為0.29美仙。計算截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，並無假定本公司之尚未行使購股權獲行使，因為於兩個年度內該等購股權之行使價高於股份平均市價。並無假定本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之尚未行使認股權證獲行使及全部可換股票據獲轉換，因為彼等獲行使及轉換將會導致每股虧損減少。此外，亦無假定本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之尚未行使認股權證獲行使及若干可換股票據獲轉換，因為彼等獲行使及轉換將會導致每股虧損減少。

流動資金及資本資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為30,633,000美元（二零零八年十二月三十一日：約8,882,000美元），增幅約為21,751,000美元。於二零零九年十二月三十一日，銀行及其他借貸約為23,083,000美元（於二零零八年十二月三十一日：約22,498,000美元）。

年內，經營業務之現金淨額約為2,003,000美元。投資業務之現金淨額約為14,160,000美元，主要由於就建議出售附屬公司收取按金約15,742,000美元。融資活動產生之現金淨額約為5,677,000美元，主要由於行使認股權證所得款項3,552,000美元及發行可換股票據所得款項淨額約25,290,000美元。因此，年內現金及現金等值項目增加淨額為21,840,000美元。

行使認股權證

於二零零九年八月六日，由於建議配售福邦可換股票據，故根據認股權證之條款將認購價由0.074港元下調至0.026港元，而認股權證總數則調整至4,269,230,769份。價格調整之後，1,058,769,221份認股權證之登記持有人行使彼等之權利，以每股0.026港元認購本公司1,058,769,221股普通股。於緊接行使前日期獲行使之認股權證公平值合共約為3,767,000美元。

贖回可換股票據

於二零零九年十二月十日，Sun Boom Limited（「Sun Boom」）及Wise Virtue Holdings Limited（「Wise Virtue」）向獨立於本集團之私人投資機構轉讓(i)本公司於二零零八年四月九日發行之本金額為3,700,000美元之可換股票據（「四月可換股票據」）；(ii)本公司於二零零八年五月三十日發行之本金額為121,000,000港元之可換股票據（「五月SPA可換股票據」）；(iii)本公司於二零零八年十月十七日發行之本金額為80,646,500港元之可換股票據（「Sun Boom可換股票據」）；及(iv)本公司於二零零八年十月十七日發行之本金額為80,265,260港元之可換股票據（「Wise Virtue可換股票據」）。

於二零零九年十二月二十九日，四月可換股票據、五月SPA可換股票據、Sun Boom可換股票據及Wise Virtue可換股票據之轉換價由每股0.086港元調整至0.047港元。調整之後，於二零零九年十二月三十日，四月可換股票據、五月SPA可換股票據及Sun Boom可換股票據之持有人行使彼等之購股權，要求本公司分別贖回本金額為3,700,000美元、約15,613,000美元及約3,954,000美元之可換股票據。提早贖回該等可換股票據之總收益約5,083,000美元已於損益內確認。

發行福邦可換股票據

於二零零九年八月六日，本公司宣佈，本公司及配售代理訂立一項配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡力基準配售本金總額最多800,000,000港元之零息可換股票據，可按每股0.01港元之轉換價轉換為本公司普通股。根據配售協議，本公司及配售代理同意，配售可最多分八批完成，惟本公司就每次分批完成將予發行之可換股票據本金總額不得低於100,000,000港元，且為5,000,000港元之整數倍。

於二零零九年九月二十八日，本公司就配售事項刊發一份通函，而配售事項所得款項將為本集團提供額外資金及贖回本公司發行之現有可換股票據。配售事項將分兩批即第一批可換股票據及第二批可換股票據進行。第一批福邦可換股票據（本金總額最多450,000,000港元）及第二批可換股票據（本金總額最多350,000,000港元）均為配售事項之部分，並須受配售協議之條款及條件所規限。於二零零九年十二月二十二日，聯交所於本公司提出申請後有條件批准最多20,000,000,000股轉換股份上市及買賣，總額為200,000,000港元，初步轉換價為每股0.01港元。

配售本金總額為200,000,000港元之第一批可換股票據部分已於二零零九年十二月二十九日完成。配售餘下本金總額為250,000,000港元之第一批可換股票據已於二零一零年一月十四日完成。

鑒於本集團擁有強勁流動資金及財務狀況，我們將擁有充足資源為日常營運及資本開支承擔及潛在投資提供所需資金。

附屬公司之重大出售

於二零零九年十二月四日，本集團與Sincerity Shine Holdings Limited (「Sincerity Shine」，為與本集團有關連之人士) 訂立一項協議，出售於Prowealth Holdings Group Limited (「Prowealth」) 及其附屬公司之全部權益，其負責本集團之所有食品加工及分銷業務。Sincerity Shine由李耿先生(「李先生」) 之配偶黃玉璋女士實益擁有50%權益。李先生於二零零九年十二月四日出售其於本公司之全部權益前為本公司之主要股東。李先生亦為Prowealth之董事，並實益擁有Wise Virtue之權益。Prowealth於二零零八年十月被本集團收購時，Wise Virtue為Prowealth之賣方之一。出售事項其後於二零一零年一月十八日獲本公司股東批准，並於二零一零年一月十九日完成。

出售事項所得款項淨額預計少於有關資產及負債之賬面淨額。因此，無形資產減值虧損約2,009,000美元已於綜合全面收益表損益賬內扣除。

重大或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並不知悉有任何重大或然負債。

資本架構

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據認股權證、可換股票據、銀行及其他借貸約106,613,000美元(於二零零八年十二月三十一日：約61,567,000美元)與總資產約80,190,000美元(於二零零八年十二月三十一日：約66,063,000美元)計算之資產負債比率約為57.1%(於二零零八年十二月三十一日：約48.2%)。

繼於二零零九年八月六日將價格由0.074港元調整為0.026港元之後，1,058,769,221份認股權證之登記持有人於十一月及十二月行使彼等之權利以每股0.026港元認購1,058,769,221股本公司普通股。於二零零九年十二月三十一日，本公司已發行股份數目被擴大至14,013,388,976股。

資產抵押

於報告期末，本集團分別將賬面總值約為10,588,000美元（二零零八年：約11,284,000美元）之若干物業、廠房及設備以及土地使用權抵押予多間銀行及其他財務機構，作為本集團獲授貸款及一般信貸融資之保證。

重大投資

於二零零九年十二月三十一日，本集團概無任何重大主要投資。

匯率風險

本集團之資產、借貸及主要交易主要以港幣、人民幣或美元列值。本集團主要以人民幣在中國結算業務開支，而以人民幣及美元結算收入。本集團並無對與美元有關之外匯風險進行對沖，因為管理層相信，於可預見未來港元將維持與美元掛鉤。本集團並無使用任何金融工具對沖以人民幣計值之銀行借貸風險。管理層將不時進行管理及密切監察以確保可及時採取措施應對人民幣升值所涉及匯率風險之任何不利影響。

人力資源

本集團高度重視人力資源，旨在吸引、挽留及發展有才幹之人士以達致本集團之目標。於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用約2,200名僱員。本集團根據僱員之資歷、經驗、工作性質、表現及市場狀況釐定其薪酬。除酌情表現花紅外，本集團亦提供包括醫療保險在內之其他福利。本公司亦運作一項購股權計劃以向合資格僱員及董事授出購股權。

未來計劃及前景

展望二零一零年，經濟及金融市場指標向好，市場普遍認為本次經濟危機最壞時期或已過去，經濟現正逐步復甦。長期以來，本集團已形成開放式的企業文化，並有經驗豐富的業務營運團隊把握機遇，通過重重考驗，最終取得跨越式增長。展望未來，本集團將積極奉行公司發展策略，為股東創造新價值。一旦時機成熟，進一步收購及持續有效的擴張將於可見將來為提升股東價值帶來絕佳增長機遇。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之回顧

財務及業務回顧

本集團本年度收入約36,300,000美元，較二零零七年增加約51.1%，有關升幅主要由於自二零零八年十月收購Prowealth後食品加工及分銷業務貢獻所致，而該經營業務已成為本集團之主要收入來源。

本年度本公司股東應佔虧損為29,200,000美元，而二零零七年則虧損7,500,000美元。本年度每股虧損為0.29美仙（二零零七年：每股虧損0.08美仙）。本年度虧損主要由於就物業、廠房及設備以及預付租約款項確認的減值虧損約10,600,000美元，以及有關收購Prowealth就商譽確認之減值虧損約21,300,000美元所致。減值虧損載述如下：

- (a) 年內，董事對本集團之物業、廠房及設備以及預付租約款項作出審閱，並已釐定若干該等資產已減值。根據物業、廠房及設備以及預付租約款項之可收回金額（按其使用價值釐定）已確認減值虧損分別為9,765,000美元及854,000美元。物業、廠房及設備以及預付租約款項之賬面值已降低至其各自之可收回金額。

- (b) 董事已審閱收購Prowealth所產生之無確定使用年期之商譽之減值虧損。21,340,000美元之商譽已分配至食品加工及分銷分部之現金產生單位（「現金產生單位」）。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，採用涵蓋五年期間之財政預算得出之預測現金流量，並以20%貼現率計算。超出五年期間之現金流則以3%之穩定增長率作出推斷。該增長率以行業增長預測為基礎，且不會超過有關行業之長期增長率。此外，於計算使用價值中以充分考慮其他假設。倘任何單位之賬面值超過該單位之可收回金額，則會首先分配減值虧損以減低該單位獲分配商譽之賬面值，然後再以該單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。於二零零八年十二月三十一日，本集團已就收購Prowealth產生之商譽確認21,340,000美元減值虧損。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為8,882,000美元（於二零零七年十二月三十一日：6,888,000美元），較二零零七年同期增加1,994,000美元或29%。年內，經營業務產生之現金流出淨額為460,000美元。融資活動產生之現金流入淨額為924,000美元，主要由於年內發行可換股票據所得款項所致。

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款為22,498,000美元（於二零零七年十二月三十一日：10,844,000美元）。本集團銀行及其他財務機構提供之借款以固定年利率6.66%至7.47%（二零零七年：年利率5.58%至7.29%）計息。根據本公司及其附屬公司之公司重組，本集團之債權人已從本公司收取總面值為4,400,000美元之三年期貸款票據。該三年期貸款票據按年利率7%計息及每半年一次以等額分期形式分六期償還。貸款票據餘下兩期分期還款455,000美元已獲延展至二零一零年三月。其他借貸指於二零零七年之免息借貸305,000美元。本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括籌措貸款以應付預期現金需求，惟如借貸超出若干預定授權水平，則須獲董事會之批准方可作實。本集團之政策是定期監察即期及預期流動資金所需，確保本集團維持充裕的現金儲備，以及從主要財務機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。本集團於二零零八年十二月三十一日錄得流動負債淨額

27,928,000美元及負債淨額11,679,000美元。董事已從本公司最大股東取得財務支持，以協助本集團履行在可見未來到期之財務責任。此外，倘本集團能繼續成功為其銀行借款再融資，董事認為本集團之流動資金風險已大為降低。

融資成本

融資成本由二零零七年之900,000港元增加約2,500,000港元至二零零八年之3,400,000港元，主要為年內發行之可換股票據之實際利息支出所致。

資本結構

本集團之資本結構由債務（包括借貸）、銀行結餘及現金以及本公司股東應佔權益（當中包括已發行股本及儲備）組成。董事已定期檢討資本結構以及考慮資本成本及與各類資本有關之風險。董事已透過發行新股份、發行新債券或購回現有債券以於整體上平衡資本結構。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司已向Wise Virtue發行3,756,840,000股股份，作為收購Prowealth之代價股份。於二零零八年十二月三十一日，本公司已發行股份之數目已擴大至12,954,619,755股。

於二零零八年十二月三十一日，本集團基於認股權證、可換股票據、銀行及其他借貸約61,567,000美元（於二零零七年十二月三十一日：約10,844,000美元）以及資產總值約66,063,000美元（於二零零七年十二月三十一日：約31,336,000美元）計算之資產負債比率約為48.2%（於二零零七年十二月三十一日：約25.7%）。

匯率波動風險及任何相關對沖

由於本集團之現金、借貸、收入及開支均以港元、人民幣或美元結算，故預期不會有重大匯兌風險。本集團之主要投資及融資策略為以港元及人民幣借貸投資中國本土項目。預期人民幣將於可見未來持續升值，而本集團之大部分營運收入均以人民幣計值，故本集團並無於年內進行任何外幣對沖活動。然而，本集團將不時檢討及調整本集團利用人民幣、美元及港元匯率波動之投資及融資策略。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面總值11,284,000美元（二零零七年：5,449,000美元）之若干物業、廠房及設備以及土地使用權已抵押予多間銀行及其他財務機構，作為本集團獲授貸款及一般信貸之保證。

重大投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團概無任何重大主要投資。

收購海產食品貿易及加工業務

於二零零八年二月二十二日及二零零八年二月二十七日，本公司之全資附屬公司Fulbond Investments Limited（「Fulbond Investments」）與（其中包括）Sun Boom（作為賣方）訂立協議及補充契約。根據該等協議及補充契約，Fulbond Investments已有條件同意收購及Sun Boom已同意出售Prowealth（該公司與其附屬公司主要在中國從事海產食品貿易及加工業務）全部經擴大已發行股本之20%。收購事項之總代價為121,000,000港元，並已透過發行本金總額121,000,000港元之有抵押可換股票據（於要求償還時到期）之方式支付。收購事項之詳情載於本公司日期為二零零八年四月二十二日之通函內。

於二零零八年五月二十八日，本公司（作為發行人）、Fulbond Investments（作為買方）與Sun Boom及Wise Virtue（作為賣方）訂立買賣Prowealth餘下已發行股份之協議，根據日期為二零零八年二月二十二日之上述協議購買之Prowealth股份總數構成Prowealth之全部已發行股本。收購事項之總代價484,000,000港元通過發行代價股份、Sun Boom可換股票據及Wise Virtue可換股票據償付。收購事項之詳情載於本公司日期為二零零八年六月三十日之通函。

或然負債

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，吉林省福春木業有限公司（「吉林福春」）已停止營業。吉林福春已裁撤其僱員，根據管理層估計及中國勞動法之相關規定，須支付最高補償金人民幣7,307,000元（相當於1,013,000美元）。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團透過於綜合全面收益表內扣除有關支出確認該負債為1,013,000美元。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已向吉林福春之僱員支付全部補償金。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用2,100名全職管理、行政及生產員工。本集團根據員工於所擔任職位上之表現及發展潛力而聘用員工及提供晉升機會。薪酬組合乃參照員工之表現及市場現行薪金水平而釐定。此外，本集團為合資格僱員（包括董事）提供一項購股權計劃，以獎勵各參與僱員作出之貢獻及努力不懈地促進本集團之利益。

未來計劃及前景

在二零零八年金融危機仍在擴散的環境下，全球經濟尚未見底，且無回升跡象。在有待復甦的嚴冬下，木材產品市場之價格及貿易量均在下滑。在對前景保持樂觀的同時，本集團對其發展計劃維持謹慎，其密切監察管理及業務營運重組的實施情況，從而於充滿挑戰及變化的環境下保持前進步伐。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之回顧

財務及業務回顧

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約24,016,000美元，較去年約26,308,000美元下降8.7%。營業額下降主要是由於刨花板之營業額下降以及終止武漢市武昌區之木芯板、膠合板產品、裝飾木材產品及其他木材產品之製造及銷售業務所致。此外，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損較去年上升約5.7%至約8,766,000美元。該等虧損是由於銷售及分銷成本增加，此反映本集團所面對之木材行業生產成本上升及競爭激烈之挑戰性營運環境。每股基本虧損為0.08美仙（二零零六年：0.08美仙）。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團股本擁有人應佔權益約為6,508,000美元（二零零六年：8,957,000美元）。於二零零七年十二月三十一日，銀行及其他借貸總額約為10,844,000美元（二零零六年：11,674,000美元），當中包括有抵押銀行貸款及其他財務機構貸款約9,464,000美元、為期三年之無抵押貸款票據約1,075,000美元及無抵押其他借貸305,000美元。

原材料銷售及採購交易主要以人民幣及美元為單位。本集團已就定息銀行及其他貸款、定息短期銀行存款及一項三年期之貸款票據承擔公平值利率風險。本集團持續監控外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為6,888,000美元（二零零六年：3,661,000美元）。銀行結餘及現金由現金及原到期期限為或少於三個月、年利率介乎0.57%至2.4%之計息短期銀行存款組成。

於二零零七年十二月三十一日，本集團基於認股權證、可換股票據、銀行及其他借貸約10,844,000美元與總資產約31,336,000美元計算之資產負債比率約為25.7%。

融資成本

年內，由於銀行及其他財務機構之借貸利率增加，導致融資成本上升3.6%至約915,000美元（二零零六年：883,000美元）。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團已將賬面值為5,449,000美元（二零零六年：8,150,000美元）之若干物業、廠房及設備抵押予多家銀行及其他財務機構，作為本集團獲授貸款及信貸融資之保證。

資本結構

本集團之資本結構由債務（包括借貸）、銀行結餘及現金以及本公司股東應佔權益（當中包括已發行股本及儲備）組成。董事已定時檢討資本結構以及考慮資本開支及與各類資本有關之風險。董事已透過發行新股份、發行新債券或購回現有債券以於整體上平衡資本結構。

或然負債

截至二零零七年十二月三十一日止年度，吉林福春已停止營業。吉林福春將裁撤其僱員，根據管理層估計及中國勞動法之相關規定，須支付最高補償金人民幣約7,307,000元（相等於約1,013,000美元）。截至二零零七年十二月三十一日

止年度，本集團透過於綜合損益表內扣除有關支出確認該負債約為1,013,000美元。於二零零七年十二月三十一日後，本集團向吉林福春之若干僱員支付補償金人民幣約666,000元（相等於約92,000美元）。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用800名全職管理、行政及生產員工。總員工成本包括年內產生的董事酬金為數7,231,000美元（二零零六年：1,651,000美元）。員工成本之增長主要是由於本集團向吉林福春之若干員工作出補償，並確認最高補償金額人民幣7,307,000元（相等於1,013,000美元），並將該金額列作開支於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合損益表內扣除。

本集團乃根據僱員功績、資歷及能力支付彼等薪酬。董事之薪酬乃根據彼等之職務、所承擔責任及對本公司所作貢獻、現行市況、所付出時間及是否需要按表現釐定薪酬後釐定。年內，本公司已向董事及僱員授出購股權。

出售聯營公司及固定資產事宜

於二零零七年三月二十日，本公司與Silverplus Investment Limited（「Silverplus」）訂立銷售與購買協議，據此Silverplus同意以代價340,000美元（約2,652,000港元）收購而本公司則同意出售福華微電子股份有限公司（「福華」）約31.73%股權。於該出售完成後，福華將不再為本公司之聯營公司。該出售詳情載於本公司日期為二零零七年四月二日之通函。

於二零零七年九月十三日，本公司之全資附屬公司大福木業有限公司（「大福木業」）與湖北省木業集團總公司（「湖北省木業」）訂立一項協議，據此湖北省木業同意收購而大福木業則同意出售其於湖北福漢木業有限公司（「湖北福漢木業」）之48%權益，代價為人民幣2,000,000元（約2,060,000港元）。於出售完成時，湖北福漢木業將不再為本公司之聯營公司。該出售之詳情載於本公司日期為二零零七年十月十五日之通函內。

於二零零七年十二月十九日，吉林福春（本公司間接擁有55%權益之附屬公司）與中國吉林森林工業集團有限責任公司（「吉林森林」）訂立償債協議，據此，根據償債協議，吉林福春同意向吉林森林轉讓若干土地及樓宇及機器及設備，以償清應付吉林森林之尚未支付貸款金額連同應計利息人民幣9,200,000元。償債協議構成一項須予披露交易，其詳情披露於本公司日期為二零零八年一月二十一日之通函內。

股本

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度後，本公司於二零零八年一月二十一日向不少於六名獨立承配人發行及配售合共1,500,000,000份非上市認股權證。本公司籌集約111,000,000港元，所得款項淨額將用於本集團之一般營運資金及本集團現有業務之日後發展。配售事項之詳情載於本公司日期為二零零七年十二月二十七日之公佈內。

此外，本公司認購本金總額3,700,000美元之可換股票據而與獨立第三方Sun Boom就訂立認購協定。發行該可換股票據所得款項淨額約為26,680,000港元，該款項將用於本集團一般營運資金及／或任何合適投資事項。

於二零零七年十二月三十一日，本公司共有9,197,779,755股已發行股份，本集團之股東資金總額約為6,508,000美元。

重大投資

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大主要投資。

未來計劃及前景

董事會相信，本集團可透過多樣化其業務至美國及中國之木材業務，拓寬其收入來源，以及透過拓寬其業務範圍提升其盈利能力。展望未來，本集團繼續強化財務狀況及擴大收入基礎。另一方面，本集團繼續重新部署業務營運，透過執行重組管理及業務營運，扭轉本集團之虧損狀況。為提高效益及生產力，管理層將繼續實行成本控制措施及整合本集團之資源，抓住所有舊有和新業務中每一個好機會。本集團亦將努力尋求各項可行業務契機，以提升股東的價值。

2. 目標集團之管理層討論及分析

- (I) 以下為有關目標公司於二零零七年四月十二日（即註冊成立日期）至二零零九年十二月三十一日期間之討論及分析

目標公司

二零零七年四月十二日（即註冊成立日期）至二零零九年十二月三十一日期間，目標公司（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）自註冊成立以來概無經營業務。

流動資金及財務資源

二零零七年四月十二日（即註冊成立日期）至二零零九年十二月三十一日期間

於二零零九年十二月三十一日，目標公司之總資產約為1,280,000美元，負債總額約為1,280,000美元。目標公司於二零零九年十二月三十一日並無任何銀行借貸，故按銀行借貸比總資產計算，其於二零零九年十二月三十一日之資產負債比率為零。

資本結構

二零零七年四月十二日（即註冊成立日期）至二零零九年十二月三十一日期間

於二零零九年十二月三十一日，目標公司僅通過其股東借貸獲得資金，金額約為1,280,000美元。

- (II) 以下為有關西安遠聲於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度之討論及分析

西安遠聲

於二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日三個年度之業務回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，西安遠聲（於中國註冊成立之有限公司）將其主營業務變更為在中國進行房地產開發。由於西安遠聲仍處於發展項目之初期階段，故於此三個年度並未從主營業務中錄得任何收入。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲收購一幅位於中國西安之地塊，經獨立估值師評估，其價值約為4,310,000美元。

於二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日三個年度之營運回顧

流動資金及財務資源

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年十二月三十一日，西安遠聲之總資產及負債總額分別為約3,490,000美元及約4,150,000美元。於二零零七年十二月三十一日，西安遠聲之銀行借貸約為680,000美元，故按銀行借貸比總資產計算，於二零零七年十二月三十一日，其資產負債比率為19.48%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年十二月三十一日，西安遠聲之總資產及負債總額分別為約13,450,000美元及約14,480,000美元。於二零零八年十二月三十一日，西安遠聲之銀行借貸約為720,000美元，故按銀行借貸比總資產計算，於二零零八年十二月三十一日，其資產負債比率為5.35%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年十二月三十一日，西安遠聲之總資產及負債總額分別為約13,330,000美元及約15,260,000美元。於二零零九年十二月三十一日，西安遠聲之銀行借貸約為720,000美元，故按銀行借貸比總資產計算，於二零零九年十二月三十一日，其資產負債比率約為5.4%。

資本結構

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年十二月三十一日，西安遠聲通過關連公司及銀行提供之借貸獲得資金，金額分別為約3,470,000美元及約680,000美元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年十二月三十一日，西安遠聲主要通過關連公司及銀行提供之借貸獲得資金，金額分別為約13,750,000美元及約720,000美元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年十二月三十一日，西安遠聲主要通過關連公司及銀行提供之借貸獲得資金，金額分別為約14,460,000美元及約720,000美元。

資產抵押及或然負債

截至二零零七年十二月三十一日止年度

於二零零七年十二月三十一日，西安遠聲並無任何重大或然負債。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，計入發展中物業賬面值約4,310,000美元之土地使用權被抵押用作西安遠聲所籌集銀行借貸之保證。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，西安遠聲已就若干關連公司所籌集總額約11,310,000美元之銀行貸款提供財務擔保並用其賬面值為4,310,000美元之土地使用權作保證。

作為先決條件之一，土地押記及西安遠聲提供之上述財務擔保將於收購完成前予以解除及免除，而除股東貸款外，西安遠聲將不再就收購完成承擔任何責任。

減值虧損

於各報告期末，西安遠聲會檢討其資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產已產生減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則其賬面值會被減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於二零零八年十二月三十一日，西安遠聲之董事已就檢討西安遠聲之廠房及設備，並確定大量相關資產被明確鑒定為存在物理磨損及損傷。該等資產已被鑒定為無商業價值。因此，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，西安遠聲之賬目中確認減值虧損119,009美元。

於二零零八年十二月三十一日，西安遠聲之董事已檢討其資產之賬面值，並釐定若干預付款項及其他應收款項之可收回金額估計低於其賬面值。因此，於二零零八年，西安遠聲之賬目中將減值虧損176,236美元確認為開支。

僱員及薪酬

於截至二零零九年十二月三十一日止全部三個年度，西安遠聲於中國聘用不超過10名全職僱員。該等僱員之薪酬乃根據彼等之功績、資歷及能力釐定。

3. 債項聲明

於二零一零年四月三十日（即就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還借款約65,500,000美元。該等借款包括(i)經擴大集團之銀行貸款約10,100,000美元，以經擴大集團之物業、廠房及設備以及土地使用權作抵押；(ii)經擴大集團之其他無抵押借款約500,000美元；(iii)經擴大集團發行之無抵押可換股票據本金總額約45,200,000美元；(iv)融資租賃承擔約30,000美元；及(v)應付經擴大集團關連人士款項約9,700,000美元，乃無抵押及免息。於二零一零年四月三十日，經擴大集團亦就總本金額約為11,300,000美元之銀行貸款向西安遠聲之前股東兼董事於其中擁有控制性權益之該等公司作出財務擔保，並以土地作為該等銀行貸款之抵押品。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，及除集團內公司間債務，於二零一零年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無擁有任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事認為，經計及(i)經擴大集團之內部資源；(ii)現時可提用之銀行及其他信貸；(iii)支付收購事項相關代價；(iv)除股東貸款外，於收購事項完成前清償目標集團所有尚未償還或可提用之貸款、債務、負債或其他財務融資；及(v)完成建議發行第二批可換股票據之所得款項，以及在沒有不可預見情況下，經擴大集團將擁有充足營運資金應付自本通函日期起計十二個月期間之需求。

5. 財務及經營前景

本公司主要從事製造及銷售木類產品，如門皮及刨花板產品。

於過去幾年內，因人民幣升值及原材料以及勞工成本增加而使木類產品之經營環境欠理想。而且，美國需求下降亦重創了本集團之表現。

於本集團主要業務所面臨之這段困境期間，本集團將繼續實施成本控制措施並將木材產品打入海外新興市場以擴闊其市場基礎。

另一方面，鑑於中國房地產需求持續增長，本集團對中國房地產開發之增長前景持樂觀態度。董事相信，現時乃進軍房地產開發市場之良機。誠如董事會函件「**收購事項之理由及好處**」一節所述，於完成後，收購事項將使本集團能夠將其業務拓展至房地產開發領域，而長遠而言，該領域有望為本集團之運營提供正面貢獻。

於可預見將來經擴大集團將繼續經營本集團現有主要業務並將尋求投資機會以提升股東價值。

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就其對經擴大集團所持有之物業於二零一零年四月三十日所作出之估值而發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



Asset Appraisal Limited
資產評值顧問有限公司

Room 802, 8/F, On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈8字樓802室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國及香港之多項物業之估值

根據福邦控股有限公司（「貴公司」）之指示，吾等對 貴公司、西安遠聲實業有限公司（「目標公司」）或彼等之附屬公司（以下統稱「經擴大集團」）持有之物業權益（「該等物業」）進行估值。吾等確認已對該等物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一零年四月三十日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

所有權

吾等已獲提供該等物業之法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業之所有權及是否存在可影響其所有權之任何產權負擔。

吾等亦曾倚賴中國法律顧問（通商律師事務所）及福建大中律師事務所就中國有關法例及規例以及業主於位於中國之該等物業之土地使用權性質向 貴公司所提供之法律意見（「中國法律意見」）。其主要內容已概述於隨本函件附奉之估值證書內。

估值方法

第一類物業權益（即由經擴大集團所擁有供日後發展之物業權益）乃以比較法進行估值，按可資比較物業之價格資料作出比較。尺寸、性質及位置類近之可資比較物業就其各自之優劣作分析及謹慎權衡，以便達致公平之資本值比較。

吾等並無賦予第二類物業權益（即經擴大集團所租用之物業）任何商業價值，此乃由於該等物業屬短期租賃性質或不得轉讓或分租或無法確定租期及租金溢利。

假設

吾等之估值乃假設業主於市場上以交吉利益出售第一類物業而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排影響該等物業之價值。

由於第一類物業乃由業主以政府所授之長期土地使用權之方式持有，故吾等假設，業主於土地使用權之未屆滿期限內，有自由及不被干擾之權利使用該等物業。

吾等估值工作之其他特殊假設（如有）載於隨本函件附奉之估值證書註釋內。

限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何押記、按揭、土地閒置罰金或款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於相當程度上倚賴 貴公司所給予之資料，並接納有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量工作，以核實該等物業之正確地盤及建築面積，惟已假設交予吾等之文件及正式地盤規劃或樓面規劃所示之地盤及建築面積乃屬正確無誤。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業樓宇及構築物之外部，於可能之情況下亦已視察其內部。然而，吾等並無對物業建築物及構築物進行結構測量。在視察之過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等視察之建築物及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。吾等亦無對任何建築物設施及設備進行測試。

吾等必須指出，吾等並無進行實地調查，以釐定該等物業發展實地的實際情況或服務設施是否適用。吾等作出估值之基準為該等方面均令人信納，且於建造期間並無產生任何非經常性開支或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供之資料之真實性及準確性。吾等亦徵求 貴公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守載於香港聯合交易所有限公司發出之證券上市規則第五章及第十二項應用指引；香港測量師學會頒佈自二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）。

本報告所述之所有貨幣金額均以人民幣（人民幣）列值。

吾等之估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心
28樓2807室
福邦控股有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司
董事
劉詩詠
MFin MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

二零一零年六月二十八日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師（產業測量），名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊、香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年之物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一零年 四月三十日 現況下之市值	貴公司 應佔權益	於二零一零年 四月三十日 貴公司應佔 物業權益之價值
第一類 – 經擴大集團所擁有供日後發展之物業權益			
1. 位於中國 陝西省 西安市 未央區尚稷路 北之兩幅土地	人民幣470,000,000元	100%	人民幣470,000,000元
2. 位於中國廣東省 茂名市電白縣 水東鎮 民營科技工業園之 發展地盤	人民幣4,400,000元	100%	人民幣4,400,000元
小計：	人民幣474,400,000元		人民幣474,400,000元
第二類 – 經擴大集團所租用之物業			
3. 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心 28樓2807室	無商業價值	100%	無商業價值
4. 中國 吉林省 敦化市 敦化開發區 渤海街鐵東六號 吉林福敦木業有限公司 之土地、多幢樓宇及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	人民幣474,400,000元		人民幣474,400,000元

估值證書

第一類－經擴大集團所擁有供日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 貴公司應佔 物業權益之價值 人民幣元
1. 位於中國 陝西省 西安市 未央區 尚稷路北之 兩幅土地	該物業包括兩幅連續土地，現為 空置地盤。	該物業現為空置。	470,000,000
地段第WY6-5-1-1及 WY6-5-1-3號	其中一幅土地（地段第WY6-5- 1-1號）指定作商業用途，面積為 19,739.20平方米。		
	另外一幅土地（地段第WY6-5- 1-3號）指定作住宅用途，面積為 134,356.70平方米。		
	根據兩份國有土地使用權證，地 段第WY6-5-1-1及WY6-5-1-3號已 獲授土地使用權，分別於二零四 八年一月三十一日及二零七八年 一月三十一日屆滿。		

附註：

- 誠如西安市政府於二零零九年一月十五日發出之國有土地使用權證（參考編號：西未國用(2009)出第12號）所示，面積為19,739.2平方米之地段第WY6-5-1-1號之土地使用權由西安遠聲實業有限公司（「目標公司」）持有，年期於二零四八年一月三十一日屆滿，作商業用途。
- 誠如西安市政府於二零零九年一月十五日發出之另一份國有土地使用權證（參考編號：西未國用(2009)出第11號）所示，面積為134,356.7平方米之地段第WY6-5-1-3號之土地使用權由西安遠聲實業有限公司（「目標公司」）持有，年期於二零七八年一月三十一日屆滿，作商業用途。
- 根據日期為二零零五年九月二十八日之注資協議，該物業由目標公司以代價人民幣25,031,400元收購。經目標公司確認，已就該項物業支銷合共約人民幣78,990,000元（包括地價、變更土地使用權費及地盤改良工程費）。
- 誠如西安市土地資源管理局與目標公司在二零零八年二月一日所訂立之一份土地使用權出讓合同變更協議（參考編號：18233-1）及其補充協議（參考編號：18233-2）所示，該物業之地段第WY6-5-1-3號須滿足以下重大發展條件：

地盤面積	:	134,356.8平方米
土地用途	:	住宅
地積比率	:	3.23×
地盤覆蓋率	:	15.9%
綠化率	:	38%
動工日期	:	二零零八年十二月三十日或之前（可提前30日申請延長 不超過1年）

竣工日期	:	不遲於二零一零年十二月三十一日（可根據經批准延遲動工日期予以調整）
土地閒置罰金	:	每年人民幣7,523,980元

5. 誠如西安市土地資源管理局與目標公司在二零零八年二月一日所訂立之一份土地使用權出讓合同變更協議（參考編號：18233-3）及其補充協議（參考編號：18233-4）所示，該物業之第WY6-5-1-1號地段須滿足以下重大發展條件：

地盤面積	:	19,739.3平方米
土地用途	:	商業
地積比率	:	4.55 ×
地盤覆蓋率	:	15.9%
綠化率	:	38%
動工日期	:	二零零八年十二月三十日或之前（可提前30日申請延長不超過1年）
竣工日期	:	不遲於二零一零年十二月三十一日（可根據經批准延遲動工日期予以調整）
土地閒置罰金	:	每年人民幣1,255,419元

6. 中國律師對該物業之意見概述如下：

- 6.1 該物業兩幅土地中之一幅土地（面積為134,356.7平方米）乃由西安遠聲實業有限公司（「目標公司」）持有，年期於二零七八年一月三十一日屆滿，作住宅用途。西安市政府於二零零九年一月十五日以目標公司之名義發出一份土地使用權證（參考編號：西未國用(2009)出第11號）。
- 6.2 該物業兩幅土地中之另一幅土地（面積為19,739.2平方米）乃由西安遠聲實業有限公司（「目標公司」）持有，年期於二零四八年一月三十一日屆滿，作商業用途。西安市政府於二零零九年一月十五日以目標公司之名義發出一份土地使用權證（參考編號：西未國用(2009)出第12號）。
- 6.3 根據日期為二零零八年二月二日之兩張付款收據（SZ0001057及SZ0001058號），（有關獲得土地使用權之）地價已悉數繳清。
- 6.4 根據一份西安市商業銀行新城支行（作為貸款方）與西安欣融科技實業（集團）有限公司（目標公司之關連公司，作為借款方）及目標公司（作為借款方擔保人）訂立日期為二零零九年二月二十七日之貸款協議，該物業已作出土地押記作為償還授予借款方之人民幣51,000,000元貸款之保證金。
- 6.5 根據一份日期為二零零九年九月十四日之擔保協議，該物業已抵押予西安市商業銀行新城支行以取得授予西安聯合資訊技術股份有限公司（目標公司之關連公司）之人民幣23,500,000元貸款。該筆貸款將於二零一零年九月二十七日到期。
- 6.6 目標公司已與土地資源管理局協定，在二零零八年十二月三十日或之前開始對該物業施工，且在二零一零年十二月三十一日之前完工。從法律角度而言，土地資源管理局有權向目標公司收取土地閒置罰金、違反建築規約罰金，甚至收回該物業之土地使用權。然而，施工開始及完工之延遲乃由於政府規劃批文遞延。有鑑於此，倘目標公司並無任何違犯，其將繼續擁有該物業土地使用權且不受任何行政處罰或違約罰金影響並將於獲取或更新有關規劃許可證時不受法律阻礙。
- 6.7 目標公司確認其並無收到任何政府發出之土地空置費用或延遲開始施工及完工罰金之繳款通知書。
7. 根據上文附註6.6所述之法律意見，概無因上文附註6.6所述違反建築規約而對該物業之價值產生之任何不利影響。

估值證書

第一類 – 經擴大集團所擁有供日後發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			四月三十日 貴公司應佔 物業權益之價值 人民幣元
2. 位於中國 廣東省 茂名市 電白縣 水東鎮 民營科技 工業園之 發展地盤 地段第0606035號	該物業包括一幅面積為16,593.75平方米之土地，擬興建一幢2層高工業樓宇及一幢3層高倉庫樓宇。 根據 貴公司提供之發展計劃，於完成後，擬發展項目將擁有總樓面面積40,773.46平方米。 貴公司確認，建議發展計劃尚未取得任何政府批文。 根據土地使用權證書，相關地塊已獲授土地使用權，於二零五五年四月十三日屆滿。	該物業現為空置	4,400,000

附註：

1. 根據於二零零八年三月二十五日發出之土地使用權轉讓合同，該物業之土地使用權由 貴公司之全資附屬公司茂名嘉興食品有限公司以代價人民幣4,782,000元收購。經 貴公司確認，上述購買代價已悉數繳清。
2. 與相關地塊（即地段第0606035號）有關日期為二零零八年五月二十日之土地使用權證（參考編號電國用(2008)地00524）乃以茂名嘉興食品有限公司之名義發出。誠如土地使用權證所述，相關地塊之土地使用權已授出，作工業用途，於二零五五年四月十三日屆滿。
3. 貴公司確認，該物業尚未取得任何政府規劃批文及發展計劃。
4. 中國律師對該物業之意見概述如下：
 - 4.1 茂名嘉興食品合法擁有相關地塊之土地使用權，其可根據中國法律制定之適當程序轉讓、租賃或按揭有關土地使用權；及
 - 4.2 於中國法律意見發出日期，土地使用權並無面臨按揭、扣押、行政及司法監管及其他法定行動等產權負擔。

估值證書

第二類 – 經擴大集團所租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 四月三十日 貴公司應佔 物業權益之價值 人民幣元
3. 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心 28樓2807室	<p data-bbox="560 583 927 683">該物業包括一個於一九九八年落成之一幢73層高商業樓宇28樓之辦公單位。</p> <p data-bbox="560 732 927 795">該物業之總樓面面積約為2,487平方呎。</p> <p data-bbox="560 844 927 1093">相關地塊由經擴大集團根據租賃權益持有，自二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期一年，每月租金為99,500港元（不包括差餉、地租、管理費、空調費及其他費用），作辦公用途。</p>	該物業現由 貴公司佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 該物業之登記擁有人為土地發展公司（「土地發展公司」）。
2. 根據日期為二零一零年四月十五日之租賃協議，該物業乃自The Center (28) Limited租予 貴公司之全資附屬公司Fulbond Corporate Management Limited，自二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日止為期一年，每月租金為99,500港元（不包括差餉、地租、管理費、空調費及其他費用），作辦公用途。
3. 誠如上述租賃協議所述，根據日期為一九九八年十一月二十七日之買賣協議（「買賣協議」），土地發展公司（作為賣方）同意將該物業出售予The Center (28) Limited，而The Center (28) Limited已相應支付該物業之全部購買代價。然而，土地發展公司目前作為The Center (28) Limited之無條件受託人持有該物業。土地發展公司已於二零零一年五月一日解散。根據香港法例第563條市區重建局條例，土地發展公司於二零零一年五月一日所擁有之全部不動產現由市區重建局（「市區重建局」）擁有，土地發展公司所訂立之緊接二零零一年五月一日前生效之每份合約均具效力，猶如市區重建局取代土地發展公司一般。

估值證書

第二類 – 經擴大集團已租賃之物業

			於二零一零年 四月三十日 貴公司應估 物業權益之價值 人民幣元
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 中國 吉林省 敦化市 敦化開發區 渤海街鐵東六號 吉林福敦木業 有限公司 之土地、多幢 樓宇及構築物	該物業包括一幅面積約200,937.6平方米之土地，其上建有多幢於一九九六年至一九九八年年間竣工之樓宇及構築物。 上述樓宇及構築物之總樓面面積為29,974.5平方米。 相關地塊由經擴大集團根據租賃權益持有，年期未定，目前每年土地租金為人民幣60,000元。	該物業現由經擴大集團佔用作生產刨花板、門皮及高密度纖維板用途。	無商業價值

附註：

1. 誠如日期為二零零一年二月三日之土地使用權證（參考編號敦國用2001置地030394）規定及敦化市土地管理局所背書，該物業由 貴公司擁有67%之附屬公司吉林福敦木業有限公司持有，作工業用途，年期未定。
2. 誠如所有日期為二零零一年四月十六日之10份建築所有權證（參考編號敦房權證城直第0013886至0013894及0061832號）所規定，該物業總樓面面積29,974.51平方米之相關樓宇由吉林福敦木業有限公司持有。
3. 由於相關地塊由經擴大集團根據租賃權益於未定年期內持有，故吾等將經擴大集團於相關土地的權益視為無商業價值。就相關樓宇而言，彼等均依附於租賃土地，且於租賃權益終止後，該等土地須歸還予業主，因而相關樓宇須歸還予業主。因此，吾等亦在對相關樓宇進行估值時並無賦予其任何商業價值。
4. 該物業之土地使用權及該物業之10幢樓宇均已按揭予中國農業銀行敦化支行，且按揭登記已經完成。
5. 中國律師對該物業之意見概述如下：
 - 5.1 該物業面積為200,937.6平方米之相關地塊（即地段第58-05-21號）之租賃土地使用權由吉林福敦木業有限公司持有，作工業用途，年期未定；
 - 5.2 由於缺少土地租賃協議，中國法律顧問無法確定租賃權益之年期及租金水平；
 - 5.3 於腳註編號2所列之十項建築所有權證由吉林福敦木業有限公司法定持有；

- 5.4 吉林福敦木業有限公司有權根據中國法律制定之適當程序分租及按揭相關地塊之租賃土地使用權；
 - 5.5 吉林福敦木業有限公司有權根據中國法律制定之適當程序轉讓、租出或按揭該物業之10幢相關樓宇；
 - 5.6 該物業之土地使用權及該物業之10幢樓宇均已按揭予中國農業銀行敦化支行；及
 - 5.7 租賃土地使用權及該物業之10幢樓宇並無面臨扣押、行政及司法監管及其他法定行動。
6. 由於於估值日期無法確定吉林福敦木業有限公司持有之租賃土地使用權之年期及租金，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

物業對賬

物業	位於中國陝西省 西安市未央區 尚稷路北之 兩幅土地
於二零零九年十二月三十一日之 賬面值 (附註1)	人民幣 78,986,000元 (11,561,194美元)
於截至二零一零年四月三十日止 四個月之折舊及攤銷 (附註2)	—
於二零一零年四月三十日之賬面值 (附註3)	人民幣 78,986,000元
重估盈餘	人民幣 391,014,000元
於二零一零年四月三十日之估值	人民幣 470,000,000元

附註：

1. 摘錄自目標公司於二零零九年十二月三十一日之財務狀況表 (請參閱本通函附錄二B)
2. 摘錄自目標公司之管理賬目
3. 摘錄自目標公司之管理賬目
4. 根據重估 貴集團於土地及樓宇之權益 (見本通函附錄五)。就第一項物業而言，由於彼等乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬，故該等重估盈餘將不會列入經擴大集團之財務報表

A. 外商投資房地產開發企業

根據商務部（「商務部」）與國家發展和改革委員會（「國家發改委」）於二零零四年十一月三十日聯合頒佈並於二零零五年一月一日施行的《外商投資產業指導目錄（二零零四年修訂）》（「二零零四年產業指導目錄」），普通住宅的開發建設屬於「鼓勵外商投資產業」類別；土地成片開發（限於中外合資企業或中外合作經營企業）以及高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心及大型主題公園的建設及經營，屬於「限制外商投資產業」類別；其他房地產開發則屬於「允許類外商投資產業」類別。根據二零零四年產業指導目錄及與外商投資企業有關的其他法律及管理法規，外商投資房地產開發企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。於向工商行政管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

根據商務部與國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日施行的《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》（「二零零七年目錄」，其頒佈之時二零零四年產業指導目錄亦予以廢除），普通住宅的開發建設已自「鼓勵外商投資產業」類別剔除並併入「允許類外商投資產業」類別；「限制外商投資產業」類別則有如下修訂：(i)土地成片開發（限於中外合資企業或中外合作經營企業）；(ii)高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營；(iii)房地產中介或經紀公司及房地產二級市場交易；大型主題公園的建設及經營已剔除出「房地產業」並併入「文化、體育和娛樂業」，但仍屬於「限制外商投資產業」類別。意即投資於該等項目的企業不再視為一家房地產開發企業；高爾夫球場的建設及經營則被剔除出「限制外商投資產業」類別並併入「禁止外商投資產業」類別。

於二零零六年七月十一日，中國建設部（「建設部」）、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「人民銀行」）、國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）及國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（建住房[2006]171號）。根據該意見，房地產市場外資准入和管理必須符合下列規定：

- (a) 境外機構或個人在境內投資購買非自用房地產，須遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的法規，申請設立外商投資企業。經有關部門批准並辦理有關登記後，境外機構或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- (b) 外商投資房地產企業的投資總額超過或相等於10,000,000美元者，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本仍按現行規定執行。
- (c) 就設立外商投資房地產發展企業而言，由商務主管部門和工商行政管理機關負責批准設立和辦理註冊登記手續，以及頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。企業付清土地使用權的土地出讓金後，憑上述證照申辦《國有土地使用證》，並根據《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，再到工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，繼而到稅務機關辦理稅務登記。
- (d) 外商投資房地產企業的項目和股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，均須嚴格遵從有關法律、法規和政策以取得批文。投資者應提交：
 - (a)履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函；
 - (b)《國有土地使用證》；
 - (c)建設（房地產）主管部門的變更備案證明；及
 - (d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。

- (e) 境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權者，均須妥善安置職工、處理銀行債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者記錄不良，則不會獲允許在境內進行上述任何活動。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007]50號)(「50號通知」)。50號通知訂下更嚴格的控制措施，其中包括：

- (a) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產。
- (b) 申請設立外商投資房地產企業，應先取得國有土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓／購買協議。未達到上述要求者，審批部門一概不予批准。
- (c) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究其逃騙匯責任。
- (d) 外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。
- (e) 倘外商投資企業從事房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新房地產項目開發及／或經營，則應按照與外商投資有關的法律及法規向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。
- (f) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時向商務部備案。

- (g) 外匯管理局部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，一概不予辦理資本項目結售匯手續。就地方審批部門違規審批外商投資房地產企業而言，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007]130號)，對二零零七年六月一日以後註冊設立的外商投資房地產企業施加若干外匯及外債登記限制，詳情如下：

- (a) 對二零零七年六月一日以後(包括該日，下同)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設和增資，下同)，當地的外匯管理部門將不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。
- (b) 對二零零七年六月一日以後(包括該日)取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，當地的外匯管理部門將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據該通知，商務部委托省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對，而商務部會同國務院其他部門對上述企業進行抽查。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以加大社會保障性住房建設力度、進一步鼓勵普通商品住房消費及支持房地產開發企業積極應對市場變化。

根據該等意見，將採納以下措施協助房地產開發企業的發展：

- (i) 加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目的信貸支持力度；

- (ii) 對有實力有信譽的房地產開發企業的兼併重組活動，提供融資支持和相關金融服務；
- (iii) 開展房地產投資信託基金試點，拓寬直接融資渠道；
- (iv) 支持資信條件較好的房地產開發企業發行企業債券；及
- (v) 取消城市房地產稅，內外資企業及個人統一適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

B. 開發房地產項目

(a) 房地產開發用地

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈及施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），國家採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將國有土地使用權在一定年限內讓予土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，就國有土地使用權出讓的事宜，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者於支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，以取得國有土地使用權。《開發經營管理條例》規定，房地產開發用地的國有土地使用權應當以出讓方式取得，惟中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式者除外。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。在同一宗有兩個以上用地申請者的情況下，也應當採用招標、拍賣或者掛牌方式出讓國有土地使用權。有關手續如下：

- i. 市、縣人民政府土地行政主管部門（「出讓人」）應當至少於投標、拍賣或掛牌開始日期前20日發佈公告，公告應列明土地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及投標、競買保證金等條件。
- ii. 出讓人應當對投標申請人及競買申請人進行資格審查，並通知符合招標拍賣掛牌公告規定條件的申請人參加招標、拍賣或掛牌活動。
- iii. 以招標、拍賣或掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人須退還未中標的投標人、競買人支付的投標、競買保證金。
- iv. 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，將用於抵作部分國有土地使用權出讓金。
- v. 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《國有土地使用權證書》。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「用地報批通知」），自發佈用地報批通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月

三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》（「緊急通知」），明確規定房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，從緊急通知頒佈當日起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。

根據緊急通知，土地管理部門應嚴格執行國土資源部與國家工商行政管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件應明確住房套型限制、容積率、開工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件。全部該等內容均須於土地使用權出讓合同中予以約定。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，意即僅可就土地開發的產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。該通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用證，也不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用證。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「該規定」），其後於二零零七年十一月一日施行。該規定訂明，國有建設土地使用權的受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓價款後，方可進行辦理相關國有土地使用權登記程序，申請國有建設用地使用權證。概無受讓人可按其已支付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設用地使用權證。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部聯合頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，旨在完善土地儲備制度、加強土地規範及控制、規範經營土地市場、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》（「土地儲備管理辦法」）。如土地儲備管理辦法中所界定，儲備土地指由縣或市政府土地管理部門為進行前期開發儲存以備供應的土地。儲備該等土地的目的為調控土地市場並促進土地資源的合理利用。

根據土地儲備管理辦法，上文所述各部門須就該等項目的執行草擬計劃，並嚴格遵照該等計劃。在執行該等計劃之前，須取得相關政府部門的批准。

於二零零七年十二月三十日，《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》獲頒佈，其中就嚴格加強農村集體建設用地的行政及管理提出一系列解決辦法。

於二零零八年一月三日，國務院就土地保護及提高土地利用效率而頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》以切實保護耕地。該通知要求相關政府機構制定大規模「科學用地」計劃、嚴格城鄉區域的土地使用批准並建立土地市場監測。該通知規定，倘獲開發土地閒置滿兩年，其須由政府依照法律及法規收回。倘土地閒置滿一年不滿兩年的，土地開發商須支付20%的土地閒置費。超過70%的城鎮住房建設用地應用於廉租房、經濟適用住房、限價房及90平方米以下中小套型住宅項目用途。該通知亦規定，違法用地將不獲提供貸款及融資服務。此外，金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足1/3或投資不足1/4的企業，應審慎貸款及／或核准融資。

(b) 重新安置

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人（「拆遷人」）須申請拆遷許可證並向被拆遷人提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門在發放拆遷許可證後應將拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限以房屋拆遷公告形式予以公佈。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，就（其中包括）住戶將

獲提供的補償訂立詳情，而補償將根據（其中包括）物業位置、許可使用及建築面積而釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協議，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起30日內作出，倘其中一方對裁決不服的，可以在裁決書送達之日起3個月內向人民法院起訴。

為防止非法拆遷及若干區域投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。該通知包括但不限於以下：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總量比去年有明顯減少；(ii)嚴格拆遷程序，確保拆遷公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理拆遷違法違規行為。

(c) 開發房地產項目

i. 房地產項目動工及閒置土地

根據城市房地產管理法，以出讓方式取得國有土地使用權進行房地產開發者，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地可以認定為閒置土地：

- 土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的人民政府同意，超過規定的期限未動工開發建設的土地；
- 《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的土地；

- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿一年的土地；及
- 法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣人民政府土地行政主管部門認定一幅土地為閒置土地後，應當通知土地使用者，擬訂該幅閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間（但最長不得超過一年）；改變土地用途；安排臨時使用；政府為土地使用者置換其他等價閒置土地或現有建設用地進行開發建設；政府採取招標、拍賣等方式確定新的土地使用者；而土地使用者與政府簽訂土地使用權交還協議等文書，將國有土地使用權交還給政府。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的閒置土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發者，可徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權。然而，因不可抗力或政府、政府有關部門的行為或動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延者除外。

國土資源部於二零零七年九月八日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而閒置的土地，須於二零零七年年底前完成清退。

於二零零七年九月三十日，國土資源部發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，以嚴格落實閒置土地處置。對超出有關國有土地使用權出讓合同約

定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，土地監管部門可依法徵收土地閒置費，並須責令有關企業限期動工、竣工。土地監管部門可按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。滿兩年未動工開發的閒置土地，土地監管部門應收回。對於已動工開發，但開發建設面積不足總面積三分之一或直接投入樓宇建設的資產不足總投資額四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的閒置土地，須按閒置土地依法進行處理。

ii. 房地產項目的規劃

根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》(以取締全國人民代表大會常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日施行的《中華人民共和國城市規劃法》)、建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂國有土地使用權出讓合同後，房地產開發企業應當持國有土地使用權出讓合同及建設項目的批准、核准、備案文件，向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。未納入規劃條件的國有土地使用權出讓合同屬無效。在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他類型工程建設，建設企業或個人應當向城市／縣人民政府城鄉規劃主管部門或省人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對於取得建設用地規劃許可證前授予開發商取得及使用土地的任何許可，縣級以上人民政府有權撤銷有關批准文件；佔用土地者，應當及時退回，而給當事人造成損失者，應當依法給予賠償。此規劃法亦強調保護自然資源和歷史文化遺產，以及保持地方特色、民族特色和傳統風貌。

iii. 房地產項目施工

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修改及施行的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業於取得建設工程規劃許可證後，應向當地的縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。然而，工程投資額少於人民幣300,000元或建築面積少於300平方米的建築工程，可以不申請辦理施工許可證。按上述規定必須申請領取施工許可證的房地產項目如未取得施工許可證，一律不得開工。

施工安全

於一九九七年十一月一日，第八屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議通過《中華人民共和國建築法》，自一九九八年三月一日起施行。建築法中有關建築安全生產管理重要規定的概要載列如下：

- 建築工程安全生產管理必須堅持安全第一、預防為主的方針，建立健全安全生產的責任制度。建築工程設計應當符合按照國家規定制定的建築安全規程和技術規範，保證工程的安全性能。
- 建築施工企業在編製施工組織設計時，應當根據建築工程的特點制定相應的安全技術措施；對專業性較強的工程項目，應當編製專項安全施工組織設計，並採取安全技術措

施。建築施工企業應當在施工現場採取維護安全、防範危險、預防火災等措施。施工現場對毗鄰的建築物、構築物和特殊作業環境可能造成損害的，建築施工企業應當採取安全防護措施。

- 有下列情形之一的，建設單位應當按照國家有關規定辦理申請批准手續：
 - (1) 需要臨時佔用規劃批准範圍以外場地的；
 - (2) 可能損壞道路、管線、電力、郵電通訊等公共設施的；
 - (3) 需要臨時停水、停電、中斷道路交通的；
 - (4) 需要進行爆破作業的；及
 - (5) 法律、法規規定需要辦理報批手續的其他情形。
- 建設行政主管部門負責建築安全生產的管理，並依法接受勞動行政主管部門對建築安全生產的指導和監督。
- 施工現場安全由建築施工企業負責。實行施工總承包的，由總承包單位負責。分包單位向總承包單位負責，服從總承包單位對施工現場的安全生產管理。
- 施工中發生事故時，建築施工企業應當採取緊急措施減少人員傷亡和事故損失，並按照國家有關規定及時向有關部門報告。

於二零零四年二月一日，國務院頒佈《建設工程安全生產管理條例》，該條例對控制非法經營作出健全的規例及規定，並澄清各方的建築安全責任。此外，該條例加強對非法經營的法律懲罰。

iv. 房地產項目竣工

根據開發經營管理條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈執行的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈執行的《房屋建設工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業應當自工程竣工驗收合格之日起15日內向項目所在地的縣級或以上地方人民政府房地產開發主管部門備案，屆時將會發出《工程竣工驗收備案表》。對於住宅小區等綜合大樓項目，竣工後應當進行綜合驗收，倘該項目實行分期開發，則可分期驗收。

v. 環境保護

管理中國房地產開發的環保法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，依賴該項目的環境影響，開發商須在物業開發獲相關部門批准施工前遞交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，在物業開發完成後，相關環保部門亦將在該物業交付予買主前視察該物業，以確保遵守適用環保標準及法規。

C. 房地產信貸

根據中國人民銀行（「人民銀行」）於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行於發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房抵押貸款前，必須符合以下要求：

- (a) 銀行發放住房開發貸款的對象應為具備房地產開發資質、信用等級高的房地產開發企業。住房開發貸款應主要投向適銷對路的住宅開發項目。借款企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，開發項目必須具備國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證。
- (b) 發放個人住房抵押貸款時，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%。借款人申請個人住房貸款購買期房時，所購期房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」、高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
- (c) 借款人申請個人商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款及個人住房貸款作出如下規定：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證的項目發放任何形式的貸款；
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；及

- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。就借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，首付款比例仍執行20%的規定購買第二套以上（含第二套）住房的應適當提高首期付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

根據人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由現行的20%提高至30%。商業銀行法人可根據不同城市或地區的特殊情況，自行確定房地產價格漲幅。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關的房地產信貸法規如下：

- (a) 嚴格控制房地產開發信貸條件。對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。
- (b) 從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下者，仍執行首付款比例20%的規定。

根據於二零零六年七月十一日起施行的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產開發企業註冊資本金未全部繳付者、未取得《國有土地使用權證》者，或開發項目資本金未達到項目總投資額35%者，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不得批准該等企業的外匯借款結匯。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會發佈《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定嚴禁向項目資本金比例達不到項目總投資額35%（不包括經濟適用住房）或國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證不齊等不符合貸款條件的房地產開發企業發放貸款。對於囤積土地和房源、擾亂市場秩序的房地產開發企業，須嚴格限制新增房地產貸款。防止房地產開發企業利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款。

於二零零七年九月二十七日，人民銀行與中國銀行業監督管理委員會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明對個人購買第二套或以上住房發出貸款的嚴格規定。對已利用貸款購買住房並再申請購買第二套或以上住房者（包括第二套），貸款首付款比例不得低於總購買價40%，且貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，貸款首付款比例和利率水準應隨套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則自主確定，惟借款人償還住房貸款的月支出不得高於其每月收入的50%。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，將最低首付款比例由30%調整為20%，商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%。

D. 房地產開發企業適用的主要稅項

(a) 企業所得稅

根據全國人民代表大會於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日施行的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》細則，外商投資企業的企業所得稅及外國企業就其在中國境內設立從事生產、經營的機構、場所的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率則為3%。上述法律及規定已自二零零八年一月一日起被新所得稅法取締。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業和外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自二零零八年一月一日起被新所得稅法取締。

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（上述的法例及法規已自二零零八年一月一日起施行），將向外國投資企業、在中國設立生產、經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅稅率。根據新所得稅法及實施細則，根據中國境內法例成立或於中國境內成立，或根據外國（外國地區）法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，將被視為中國稅民企業。倘一間實體被視為中國稅法項下的稅民企業，則其須就其全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，而該等稅項除其另有規定者外，包括該實體自其附屬公司所獲的股息收入。儘管新所得稅法規定合資格居民業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟怎樣才構成新企業所得稅法下的合資格居民企業並不清晰。然而，於二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及實施細則規定，向非中國投資者支付的股息一般須徵收稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，該等投資者轉讓股份所得的任何收益倘被視為來自中國境內的收入，將須繳付10%的稅項。此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向香港股東分派股息的中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘若股息的受益人為一名直接持有上述企業（即分派股息企業）至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發企業按當年實際利潤據實分季（或月）預繳企業所得稅。

根據該通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季（或月）計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

就非經濟適用住房開發項目而言，位於省級城市及郊區的，預計利潤率不得低於20%，位於地級城市及郊區的，不得低於15%；就經濟適用住房開發項目而言，位於其他地區的，預計利潤率不得低於3%。

(b) 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》（隨後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日實施）以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》（隨後於二零零八年修訂並於二零零九年一月一日實施），轉讓不動產、地上建築及其附屬物的稅率為5%。

(c) 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「土地增值稅暫行條例」）以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅實施細則」）所規定，轉讓房地產取得收入的納稅人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅按照四檔超率累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述有關的扣除項目包括以下各項：

- 取得國有土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

- 新建房及配套設施的成本、費用，或舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則以及商務部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日公佈的《財政部關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，下述情形可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅）出售，增值額未超過扣除項目金額20%者；
- 因城市規劃、國家建設的需要而被政府批准徵用的房地產或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論其房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產者，免徵土地增值稅。簽訂合同日期以有償受讓土地合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政、稅務部門審核及報財政部、國家稅務總局批准，可以適當延長免稅期限。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(5)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年年底。

《土地增值稅暫行條例》和《土地增值稅實施細則》出台後，鑑於房地產開發和轉讓周期較長，儘管該等條例和細則已實施，惟多個地區並未強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為促進各地稅務部門對土地增值稅的徵收，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂出讓書後，應當到房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不予辦理有關的業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈了《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度和操作流程，建立健全土地增值稅征收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈了《關於加強土地增值稅徵收管理工作的通知》和《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，應進一步加強土地增值稅的徵收管理工作，一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產免徵土地增值稅的優惠政策已經到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵

稅，則須立即糾正。此外，通知亦要求進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通住宅又建造其他商品房的房地產開發企業，應分別核算土地增值額。於本通知發佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不做追溯調整。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；

- 對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或以上者，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定；
- 於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈了《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並於二零零七年二月一日生效。該通知從土地增值稅清算單位、條件、應報送的資料、審核鑒證、非直接銷售和自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作出了進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定其各自的執行規則。該通知載列以下主要條件：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅者，應分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

1. 在下列任何情況下，納稅人均應清算土地增值稅：

(a) 房地產開發項目已竣工及售出；

(b) 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；

(c) 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

2. 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

(a) 關於已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用的；

(b) 有關項目取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢；

(c) 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；

(d) 省稅務機關規定的其他情況。

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情形的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

(a) 依照法律及法規的規定應當設置但未設置賬簿；

(b) 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；

- (c) 雖設置賬簿，但賬目混亂，或成本資料、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- (d) 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- (e) 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發《土地增值稅清算管理規程》的通知》，其內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知一致，乃關於按項目清算土地增值稅、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，該通知規定清算土地增值稅時計算地價、土地徵用費、公共配套設施費、間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承受的單位和個人應當繳納契稅。契稅稅率為3-5%。契稅的實察稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

於二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住房，實施以下政策：

- (a) 對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%；

(b) 對個人銷售或購買住房暫免徵收印花稅；及

(c) 對個人銷售住房暫免徵收土地增值稅。

(e) 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照地方稅務機關釐定的稅率計算徵收。根據財政部於一九八八年十一月二日頒佈的《關於中國外商投資企業和外國企業在華機構不徵收城鎮土地使用稅的通知》及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅的批准書》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日獲國務院修訂，據此，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額較過往的同一稅項增加兩倍。稅率詳列如下：

(i) 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；

(ii) 中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；

(iii) 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；

(iv) 縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據該暫行條例，須向外國投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》，並於同日生效。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

(a) 對於若干基建項目，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且

佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況予以免徵或減徵土地使用稅。

- (b) 對於出售商品房之前出現納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況予以免徵或減徵土地使用稅。
- (c) 對港口建設、電力行業及煤炭行業予以免徵或減徵土地使用稅，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- (i) 國家機關、人民團體、軍隊自用的房產；
- (ii) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古跡自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；
- (v) 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、及外籍個人及外國實體的城市房地產稅，自二零零九年一月一日起，城市房地產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用權證，則按件徵收，每件收人民幣5元。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣、鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮者，稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵城市維護建設稅，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院並無明確規定之前暫不徵收。

(i) 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的單位之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，以及國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日及二零零五年九月十四日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市

維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業免徵城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，對外商投資企業是否開徵教育附加費，應當按照國務院下發的通知執行，在國務院並無明確規定之前暫不徵收。

E. 調整住房供應結構及穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日發佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價上漲過快及促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

(a) 強化規劃調控，改善住房供應結構

住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主，並須嚴格控制低密度、高檔住房的建設。就中低價位普通商品住房建設項目而言，於供應任何土地前，須由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會聯合有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房有效供應。各地必須加強房地產開發項目的規劃許可監管。對兩年內未開工的住宅項目，必須再次進行規劃審查，並撤銷不符合規劃許可的項目。

(b) 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對居住用地和住房價格上漲過快的地方，須適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。有關方面須繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房建設用地供應。

(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

從二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過兩年或以上轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易者，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

(d) 切實整頓和規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將所購買的在建中預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上即時備案。

(e) 進一步加強閒置土地的處置力度

對超出土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，徵收土地閒置費；滿兩年未動工開發的，該土地的相關土地使用權將予撤消。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳轉發建設部等各部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「該意見」）。該意見作出如下規定：

i. 調整住房供應結構

- 開發商須重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品房；

- 自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米或以下小型住房（包括經濟適用住房）所佔面積比重，必須達到建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須獲建設部批准。過去已審批但未取得建設工程施工許可證的項目必須遵循前述比例。

ii. 進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用

- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年或以上的轉手交易者，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；
- 對項目資本金比例達不到35%或以上等條件的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品住房較多的房地產開發企業，商業銀行按照審慎經營原則，以嚴格控制展期貸款及／或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；
- 自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的個人住房抵押貸款申請人，首付款比例則維持於現時的20%；
- 中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應在限套型、限房價的基礎上，採取競價辦法，以招標方式供給房地產開發企業。繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房的土地供應；

- 對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的房地產開發企業，有關當局依法將從高徵收土地閒置費，並責令其列出限期開工及竣工；同樣情況在並無恰當理由下滿兩年未動工開發的房地產開發企業，有關當局將無償收回其國有土地使用權。對已投資額不足四分之一或開發建設面積不足三分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的房地產開發企業，則按閒置土地處置。

iii. 合理控制城市房屋拆遷規模和進度

應當加強對城市房屋拆遷規模和進度的管理及合理控制，減緩被動性住房需求的過快增長。

iv. 進一步整頓和規範房地產市場秩序

- 對已獲發規劃許可證但仍未開工的建設項目，有關當局須重新進行規劃審查，確保達到規定的套型比例。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的建設項目，有關當局不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的房地產開發企業，有關當局有權依法處理土地或沒收土地；
- 房地產、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為。不符合所有條件擅自預售商品房的非法行為，將被責令停止並依法被判以適當行政罰則。對惡意操控商品房供應的

房地產發展商，有關當局會施行適當的行政處罰，包括收回嚴重違犯者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。

v. 有步驟地解決低收入家庭的住房困難

加快市縣廉租住房制度建設；規範發展經濟適用住房；積極發展住房二級市場和房屋租賃市場。

vi. 完善信息披露制度和收集房地產統計制度

建設部於二零零六年七月六日頒佈了《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號)(「補充意見」)。補充意見的要求如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣鎮)(從二零零六年六月一日起計算)新審批、新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米或以下的小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重必須達到70%以上；
- 各地相關機關須嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自偏離該等要求。對並未提供恰當理由而擅自偏離的房地產開發企業，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的房地產開發企業，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門亦不得核發預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證的商品住房項

目，有關的地方政府要審查該項目的詳細規劃，確保其套型結構符合當地年度新建商品住房結構比例要求及其他要求。

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》。市、縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，應優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。各地機關應控制單宗土地供應規模，縮短土地開發週期，每宗地的開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且無遺漏任何事項，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文當作或視作彼擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目 (好倉)	購股權計劃 項下授出之	
			購股權之相關 股份數目	股權概約 百分比
張曦先生	實益權益	1,592,826,000	91,617,000	4.78%
陳碧芬女士	實益權益	—	91,617,000	0.26%

上述所有披露之權益指於本公司股份或相關股份中之好倉。

附註：該等購股權已根據購股權計劃授予張曦先生及陳碧芬女士以認購股份。該等購股權按每股0.041港元行使，並將於二零一一年七月十三日屆滿。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文當作或視作彼擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條列入本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋需支付賠償（法定賠償除外）之服務合約外）。

4. 於合約或安排之權益

除賣方於收購協議及增資協議以及彼等項下擬進行之交易所擁有之權益外，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立及於最後實際可行日期仍然生效，且與經擴大集團業務有重大關係之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 於資產之權益

於最後實際可行日期，除賣方於目標集團之權益外，概無董事自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核財務報表之日期）起於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士擁有直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或於該業務中擁有權益。

7. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事亦不知悉經擴大集團任何成員公司有任何尚未了結或蒙受威脅之重要訴訟或索償。

8. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且對經擴大集團而言屬或可能屬重大，但並非於正常業務過程中訂立之合約：

- (a) 收購協議；
- (b) 增資協議；
- (c) 目標公司與成都宏邦就西安遠聲而於二零一零年五月二十八日訂立之合營公司協議及公司章程；
- (d) 本公司全資附屬公司Fulbond Investments Limited (作為賣方)、本公司、Sincerity Shine Holdings Limited (作為買方) 及李耿 (作為買方擔保人) 就以代價165,000,000港元買賣Proweath Holdings Group Limited之全部已發行股本而於二零零九年十二月四日訂立之買賣契約；
- (e) 有關配售福邦可換股票據之配售協議；
- (f) Wise Virtue Holdings Limited、本公司全資附屬公司Fulbond Investments Limited及本公司於二零零八年十月十七日訂立之抵押契約，據此，Proweath Holdings Group Limited股本中6,667股每股面值1.00美元之普通股已由Fulbond Investments Limited以Wise Virtue Holdings Limited為受益人作出抵押；
- (g) Sun Boom Limited、本公司全資附屬公司Fulbond Investments Limited及本公司於二零零八年十月十七日訂立之抵押契約，據此，Proweath Holdings Group Limited股本中1,667股每股面值1.00美元之普通股已由Fulbond Investments Limited以Sun Boom Limited為受益人作出抵押；
- (h) 西安市新城區農村信用合作聯社韓森寨分社 (作為貸款人) 與西安遠聲 (作為西安永亨實業有限公司之擔保人) 就償還本金額為人民幣2,800,000元之貸款而於二零零九年十二月七日訂立之擔保；
- (i) 西安市商業銀行新城支行 (作為貸款人)、西安聯合信息技術股份有限公司 (作為借款人) 與西安遠聲 (作為借款人之擔保人) 就本金額為人民幣23,500,000元之貸款而於二零零九年九月十四日訂立之貸款協議，據此西安遠聲已創設以西安市商業銀行新城支行為受益人之土地押記作為償還貸款之擔保；

- (j) 西安市商業銀行新城支行（作為貸款人）與西安遠聲（作為西安聯合信息技術股份有限公司之擔保人）就償還本金額為人民幣23,500,000元之貸款而於二零零九年九月十四日訂立之擔保；
- (k) 西安遠聲（作為押記人）與西安市商業銀行新城支行（作為承押人）就西安聯合信息技術股份有限公司借入之本金額為人民幣23,500,000元之貸款而於二零零九年九月十四日訂立之押記，據此西安遠聲已創設以西安市商業銀行新城支行為受益人之土地押記作為償還貸款之擔保；
- (l) 西安市商業銀行新城支行（作為貸款人）、西安欣融科技實業（集團）有限公司（作為借款人）與西安遠聲（作為借款人之擔保人）就本金額為人民幣51,000,000元之貸款而於二零零九年二月二十七日訂立之貸款協議，據此西安遠聲已創設以西安市商業銀行新城支行為受益人之土地押記作為償還貸款之擔保；
- (m) 西安市商業銀行新城支行（作為貸款人）與西安遠聲（作為西安欣融科技實業（集團）有限公司之擔保人）就償還本金額為人民幣51,000,000元之貸款而於二零零九年二月二十七日訂立之擔保；及
- (n) 西安遠聲（作為押記人）與西安市商業銀行新城支行（作為承押人）就西安欣融科技實業（集團）有限公司借入之本金額為人民幣51,000,000元之貸款而於二零零九年二月二十七日訂立之押記，據此西安遠聲已創設以西安市商業銀行新城支行為受益人之土地押記作為償還貸款之擔保。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核綜合財務報表之日期）以來本公司之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

10. 專業人士資歷

以下為提供本通函所載意見或建議之專業顧問之資歷：

名稱	資歷
粵海證券	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師
通商律師事務所	中國法律顧問

粵海證券、德勤•關黃陳方會計師行及資產評估顧問有限公司於本通函日期發出函件及報告，以載入本通函中。

11. 同意書

粵海證券、德勤•關黃陳方會計師行、資產評估顧問有限公司及通商律師事務所各自已就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時之格式內容載入其報告、函件及／或意見（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，粵海證券、德勤•關黃陳方會計師行、資產評估顧問有限公司及通商律師事務所並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，粵海證券、德勤•關黃陳方會計師行、資產評估顧問有限公司及通商律師事務所自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核財務報表之日期）以來概無於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

12. 公司資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，香港總辦事處及主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心28樓2807室。
- (b) 本公司股份過戶登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (c) 本公司之公司秘書為周劍恒先生，為香港執業律師。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

13. 備查文件

由本通函刊發當日起直至及包括股東特別大會日期止期間之正常營業時間內，閣下可於本公司之辦事處（地址為香港中環皇后大道中99號中環中心28樓2807室）查閱下列文件之副本：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文載於本通函第40頁；
- (d) 粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第41至61頁；
- (e) 本附錄「同意書」一段所述由粵海證券、德勤•關黃陳方會計師行、資產評估顧問有限公司及通商律師事務所發出之同意書；
- (f) 由德勤•關黃陳方會計師行編製之目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二A；
- (g) 由德勤•關黃陳方會計師行編製之西安遠聲之會計師報告，全文載於本通函附錄二B；

- (h) 由德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料而編製之報告，全文載於本通函附錄三；
- (i) 由資產評值顧問有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 本公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
及
- (k) 本通函。



Fulbond Holdings Limited

福邦控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1041)

股東特別大會通告

茲通告福邦控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一零年七月二十日（星期二）上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會，以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認張曦先生（作為賣方）（「賣方」）與本公司全資附屬公司Good Base Investments Limited（作為買方）於二零一零年六月一日訂立之買賣協議（「收購協議」），其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）及據此擬進行之交易，內容有關根據收購協議所載條款及條件並在其規限下買賣(i) Allywing Investments Limited股本中每股面值1.00美元之1股股份；及(ii) Allywing Investments Limited於收購協議完成日期應付及結欠賣方之股東貸款；及
- (b) 授權本公司任何一名董事，為及代表本公司簽立其全權酌情認為就實行、完成及使收購協議生效及其項下擬進行交易或與此有關而屬必要、適宜或權宜之一切有關文件、文據、協議及契據，並作出一切有關行動、事宜及事項，以及同意對收購協議條款作出其全權酌情認為必要或適宜之修訂。」

* 僅供識別

2. 「動議

- (a) 一般及無條件全面批准本公司增設及發行於二零一二年十二月二十八日到期之本金總額最多達350,000,000港元之不付息可換股可贖回票據（「**第二批可換股票據**」），而該等票據可根據本公司與配售代理金利豐證券有限公司就（其中包括）配售第二批可換股票據而於二零零九年八月六日訂立之配售協議（經本公司與配售代理分別於二零零九年九月二十四日及二零一零年六月二日訂立之附函所補充及修訂）（「**配售協議**」）（可不時修訂）（其註有「**B**」字樣之副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別）中所載之條款及條件（「**可換股票據條件**」）並在其規限下轉換為本公司股本中之新股份；
- (b) 一般及特別授權本公司董事根據配售協議之條款（可不時修訂）及可換股票據條件並在其規限下發行第二批可換股票據；
- (c) 一般及特別授權本公司董事發行在本決議案(a)段獲准予以發行而本金總額最多達350,000,000港元之第二批可換股票據，以及根據配售協議（可不時修訂）之條款及條件及可換股票據條件並在其規限下配發及發行因行使第二批可換股票據所附之轉換權而可能須予配發及發行之有關數目新股份（「**特別授權**」）。特別授權乃附加在本公司於二零一零年六月八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東授予本公司董事之現有一般授權或於本決議案獲通過前可能授予本公司董事之其他一般或特別授權上，而不會損害或撤回上述現有一般授權；
- (d) 授權本公司任何一位董事簽署、蓋章、執行、完成、交付所有有關文件及作出及採取彼酌情認為有需要、合適或權宜之所有事宜及行動（包括但不限於延長有關達成完成配售第二批可換股票據之先決條件之最後完成日期），以使(i)配售協議（可經不時修訂）項下擬進行之交易及發行第二批可換股票據及／或(ii)按照本公司董事會可能認為適當之條款及條件修訂、更改或變更配售協議（可經不時修訂）（包括可換股票據條件之任何修訂、更改或變更）生效；及

股東特別大會通告

- (e) 倘於本決議案獲通過後滿三個曆月後之日期（「到期日」）未能悉數完成發行第二批可換股票據，本決議案項下授出之授權及批准將被撤回並於到期日結束前到期，惟於到期日或之前已完成之配售協議、特別授權及據此擬進行之交易（包括但不限於部分完成項下發行之第二批可換股票據）及因此於到期日之後擬進行之交易（包括但不限於在到期日已發行之第二批可換股票據附帶之轉換權獲行使後可能須予配發及發行之新股份）則不受影響，而本決議案項下授出之授權及批准將繼續有效且在各方面具有十足效力及作用。」

承董事會命
福邦控股有限公司
主席
張曦

香港，二零二零年六月二十八日

香港總辦事處及主要營業地點：

香港中環
皇后大道中99號
中環中心28樓2807室

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會通告所召開股東特別大會並於會上投票之本公司股東均可委派一名或多名代表代其出席，並於股東特別大會上進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經核實證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

股東特別大會通告

3. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委任代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親自或委任代表出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方可投票。
4. 填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

於本通告日期，董事會包括六名執行董事，即張曦先生、陳碧芬女士、楊國瑜先生、李新民先生、關錦鴻先生及華宏驥先生；及四名獨立非執行董事，即康寶駒先生、于濱先生、馬燕芬女士及梁凱鷹先生。